
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.847,50	20

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T.....	22

INCARICO

All'udienza del 30/10/2023, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email danditrapani@gmail.com; daniele.ditrapani@unipa.it, PEC daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 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 Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Piena proprietà (1000/1000) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al primo e secondo piano e ubicato nella via Massa al numero civico 25, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala esterna, ed è composta di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e W.C., al piano primo, e di tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno e W.C., al piano secondo; il tutto oltre alla scala interna di collegamento. Ai soprastanti lastrici solari si accede da una scala a chiocciola posizionata sul balcone di arrivo della scala esterna di accesso. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 406,71 euro.

L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Autorimessa di proprietà 1000/1000 del debitore esecutato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661 sub 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 58 m2, rendita catastale 125,81 euro.

L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

L'unità immobiliare confina a nord con piazzale comunale, ad est con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, a sud con la via Massa, e ad ovest con la via Tiziano Vecellio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con piazzale comunale, ad est con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, a sud con la via Massa, e ad ovest con la via Tiziano Vecellio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq	2,80 m	1-2
Veranda	3,00 mq	3,00 mq	0,95	2,85 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1-2
Terrazza	59,00 mq	59,00 mq	0,1	5,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				152,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	55,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2003 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 1661, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 406,71 Piano 1-2
Dal 29/07/2004 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 1661, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 406,71 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2003 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 1661, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 58 mq Rendita € 125,81 Piano T
Dal 29/07/2004 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 1661, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 58 mq Rendita € 125,81 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	1661	3	3	A2	8	7,5	138 mq	406,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nel decreto di sequestro. In particolare, si è riscontrata una diversa distribuzione interna, con realizzazione di un tramezzo al primo piano che ha diviso in due vani indipendenti l'originario vano ingresso-soggiorno. Chiusura del balcone accessibile dalla cucina con veranda.

Necessario aggiornamento della planimetria catastale. Oneri: 400 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	1661	2	3	C6	8		58 mq	125,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nel decreto di sequestro. In particolare, è stata realizzato un tramezzo interno costituendo così due garage separati.

Necessario aggiornamento della planimetria catastale. Oneri: 400 euro.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Nessuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Nessuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

L'immobile è stato realizzato nei primi anni 2000. Pertanto, si presenta in condizioni normali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

L'immobile si presenta in condizioni complessivamente normali. Una parte dell'unità immobiliare (quella di destra) si presenta con intonaco rifinito, mentre la restante parte (quella di sinistra) si presenta con intonaco al grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Corte comune, censita al NCEU del comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Corte comune, censita al NCEU del comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Nessuno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Fondazioni - tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Esposizione: Nord-ovest.

Altezza interna utile: 2,80 m.

Strutture verticali: calcestruzzo armato con travi e pilastri mista a muratura di tufo o mattoni forati. Solai: in mattoni di laterizi misti a strutture di cemento. Manto di copertura: a tetto piano accessibile a mezzo di scala.

Pareti: tramezzatura interna in conci di tufo o mattoni forati, intonaco esterno con rinzaffo di malta comune per intonaco civile. Intonaco interno realizzato a base di gesso scagliola e pareti interne tinteggiate con tinte lavabili del tipo ducotone su preparazione con gesso a scagliola. Le pareti di cucina e bagni sono rivestite di piastrelle ceramiche fino ad una altezza di circa 2,00 m dal pavimento.

Pavimentazioni interne: piastrelle in gres ceramico, dimensioni: 40x40. Pavimentazioni balconi: piastrelle in gres dimensioni 20x10. La scala interna è rivestita in marmo.

Infissi esterni in legno. Infissi interni in legno. Portoncino di ingresso in legno lamellare.

Impianto elettrico: sottotraccia 220V, condizioni buone. Impianto idrico: sottotraccia, condizioni buone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Fondazioni - tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone

Esposizione - Ovest

Altezza interna utile: 3,50 metri

Strutture verticali - materiale c.a., condizioni: buone

Solai - tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Pareti esterne - materiale muratura di mattoni forati o in segati di tufo. Rivestimento: nel vano di destra rispetto al prospetto principale intonaco, condizioni: buone; nel vano di sinistra rispetto al prospetto principale, intonaco grezzo, condizioni: buone.

Infissi esterni - n. 2 saracinesche in acciaio zincato, condizioni: buone; nel vano di destra rispetto al prospetto principale è presente una porta in ferro che si affaccia su corte comune con l'appartamento, condizioni: buone; nel vano di sinistra rispetto al prospetto principale è presente un infisso in PVC, condizioni: buone.

Nel vano di destra rispetto al prospetto principale è presente un soppalco in legno.

Impianto elettrico - sottotraccia tensione 220 V, condizioni: buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC , PIANO T

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023, l'immobile risulta occupato da beni, inclusi automezzi, di proprietà del debitore esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2000 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gino Attilio Di Vita	01/03/2000	24450	11032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/03/2000	4158	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/03/2000	794	
Dal 29/07/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Petralia	29/07/2004	16654	2609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/08/2004	25285	17983
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2000 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gino Attilio Di Vita	01/03/2000	24450	11032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/03/2000	4158	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/03/2000	794	
Dal 29/07/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Petralia	29/07/2004	16654	2609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/08/2004	25285	17983
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione
Iscritto a Trapani il 27/01/2023
Reg. gen. 1670 - Reg. part. 128
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/03/2023
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4887
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione
Iscritto a Trapani il 27/01/2023
Reg. gen. 1670 - Reg. part. 128
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/03/2023
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4887
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

L'immobile ricade nella zona omogenea B2 "completamento e trasformazione" caratterizzata da indice di Fabbricazione pari a 3,00 m3/m2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

L'immobile ricade nella zona omogenea B2 "completamento e trasformazione" caratterizzata da indice di Fabbricazione pari a 3,00 m3/m2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

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

Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 27 aprile 2000, n.49, su parere positivo della CEC di Erice nella seduta del giorno 26 aprile 1999, n.40.

Certificato di agibilità-abitabilità rilasciato dal Comune di Erice in data 19 maggio 2004 col n.43.

Tali informazioni sono contenute nel titolo di proprietà attuale, rappresentato dall'atto di donazione a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** rogato dal notaio Aldo Piazza.

Va tuttavia precisato che dopo accurata ricerca effettuata dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, il fascicolo dell'immobile non è al momento reperibile (Vedere dichiarazione allegata del Responsabile del VI Settore).

Pur non essendo reperibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia, sembrerebbe che esistano delle difformità, anche in relazione all'ultima planimetria catastale agli atti.

In particolare, sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023 è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei vani al primo piano, con realizzazione non autorizzata di tramezzo, e conseguente divisione dell'originario vano unico ingresso-soggiorno in due vani separati.

Tale abuso può essere sanato presentando una CILA in sanatoria con sanzione di 1000 euro più 250 euro per oneri tecnici.

Inoltre, sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023, si è riscontrata chiusura non autorizzata di veranda nel vano cucina al primo piano. Essendo almeno un fronte della suddetta veranda direttamente prospiciente su pubblico piazzale, la stessa non risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003, pertanto va effettuato il ripristino dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

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

Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 27 aprile 2000, n.49, su parere positivo della CEC di Erice nella seduta del giorno 26 aprile 1999, n.40. Tali informazioni sono contenute nel titolo di proprietà attuale, rappresentato dall'atto di donazione a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** rogato dal notaio Aldo Piazza. Va tuttavia precisato che dopo accurata ricerca effettuata dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, il fascicolo dell'immobile non è al momento reperibile (Vedere dichiarazione allegata del

Responsabile del VI Settore).

Pur non essendo reperibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia, sembrerebbe che esistano delle difformità, anche in relazione all'ultima planimetria catastale agli atti. In particolare, sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023 è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, con realizzazione non autorizzata di tramezzo interno e conseguente costituzione di due garage indipendenti.

Tale abuso può essere sanato presentando una CILA in sanatoria con sanzione di 1000 euro più 250 euro per oneri tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2**

Piena proprietà (1000/1000) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al primo e secondo piano e ubicato nella via Massa al numero civico 25, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala esterna, ed è composta di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e W.C., al piano primo, e di tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno e W.C., al piano secondo; il tutto oltre alla scala interna di collegamento. Ai soprastanti lastrici solari si accede da una scala a chiocciola posizionata sul balcone di arrivo della scala esterna di accesso. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 406,71 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 152.750,00

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 comfort, 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. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T
Autorimessa di proprietà 1000/1000 del debitore esecutato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661 sub 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 58 m2, rendita catastale 125,81 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.600,00

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 comfort, 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. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2	152,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 152.750,00	100,00%	€ 152.750,00
Bene N° 2 - Garage Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC , piano T	58,00 mq	700,00 €/mq	€ 40.600,00	100,00%	€ 40.600,00
				Valore di stima:	€ 193.350,00

Valore di stima: € 193.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 161.847,50

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 comfort, 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. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Erice, li 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Trapani Daniele

A handwritten signature in blue ink, reading "Daniele Di Trapani".

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2
Piena proprietà (1000/1000) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al primo e secondo piano e ubicato nella via Massa al numero civico 25, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala esterna, ed è composta di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e W.C., al piano primo, e di tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno e W.C., al piano secondo; il tutto oltre alla scala interna di collegamento. Ai soprastanti lastrici solari si accede da una scala a chiocciola posizionata sul balcone di arrivo della scala esterna di accesso. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 406,71 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona omogenea B2 "completamento e trasformazione" caratterizzata da indice di Fabbricazione pari a 3,00 m3/m2.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC, piano T
Autorimessa di proprietà 1000/1000 del debitore esecutato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661 sub 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 58 m2, rendita catastale 125,81 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona omogenea B2 "completamento e trasformazione" caratterizzata da indice di Fabbricazione pari a 3,00 m3/m2.

Prezzo base d'asta: € 161.847,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.847,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Massa n. 25, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	152,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato realizzato nei primi anni 2000. Pertanto, si presenta in condizioni normali.		
Descrizione:	Piena proprietà (1000/1000) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al primo e secondo piano e ubicato nella via Massa al numero civico 25, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala esterna, ed è composta di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e W.C., al piano primo, e di tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno e W.C., al piano secondo; il tutto oltre alla scala interna di collegamento. Ai soprastanti lastrici solari si accede da una scala a chiocciola posizionata sul balcone di arrivo della scala esterna di accesso. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 406,71 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Tiziano Vecellio SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 1661, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni complessivamente normali. Una parte dell'unità immobiliare (quella di destra) si presenta con intonaco rifinito, mentre la restante parte (quella di sinistra) si presenta con intonaco al grezzo.		
Descrizione:	Autorimessa di proprietà 1000/1000 del debitore esecutato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 213, particella 1661 sub 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 58 m2, rendita catastale 125,81 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Sulla base del sopralluogo effettuato in data 02/12/2023, l'immobile risulta occupato da beni, inclusi automezzi, di proprietà del debitore esecutato **** Omissis ****
------------------------------	---

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MASSA N. 25, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione
Iscritto a Trapani il 27/01/2023
Reg. gen. 1670 - Reg. part. 128
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/03/2023
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4887
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ERICE (TP) - VIA TIZIANO VECELLIO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di conciliazione
Iscritto a Trapani il 27/01/2023
Reg. gen. 1670 - Reg. part. 128
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/03/2023
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4887
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura