

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA : N.R.G. 95-22  
GIUDICE PROCEDURA : DOTT. G.I. LOREDANA CIULLA

---

---

## RELAZIONE DI STIMA

---

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

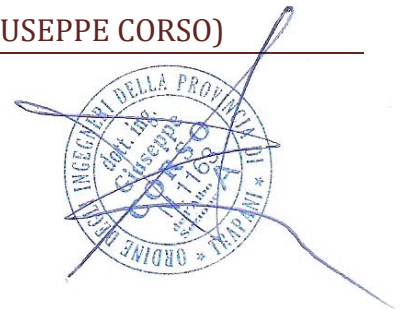
IMMOBILE PIGNORATO SITI IN ERICE :  
COMUNE DI ERICE(D423) - < FOGLIO 138 - PARTICELLA 420 - SUBALTERNO 1 >  
VIA CAMILLA N. 8-10 - PIANO T -

G.I.:

DOTT. LOREDANA CIULLA

IL TECNICO

(ING. GIUSEPPE CORSO)



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
bene N° 1 (LOTTO UNICO).....	4
UBICAZIONE.....	5
Titolarità - PROVENIENZA.....	5
Confini .....	7
Consistenza .....	7
ESTREMI CATASTALI .....	8
<b>Corrispondenza catastale</b> .....	8
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usicivici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	14
ABUSI E IRREGOLARITA': .....	19
<b>Regolarità edilizia</b> .....	19
<b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</b> .....	19
Stima BENE .....	27
<b>bene 1</b> .....	27
<b>Bene N° 1 - Il bene oggetto di stima è bene 1</b> .....	27
Consistenza .....	28
RICERCHE DI MERCATO.....	29



## INCARICO

---

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani - 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, è stato alla nomina del Dott. G.I. Loredana Ciulla per la procedura esecutiva avente N.R.G. 95-22 nell'udienza del 21/03/2023

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di stima è una villetta unifamiliare con giardino ad uso civile abitazione ubicato al Piano terra, fabbricato indipendente con giardino, sito nel Comune di Erice Via Camilla 8-10

Iscritto al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- Comune di ERICE(D423) - < Foglio 138 - Particella 420 - Subalterno 1 >

## BENE N° 1 (LOTTO UNICO)

Fabbricato unifamiliare ad un'elevazione fuori terra, di civile abitazione con annesso giardino ubicato al Piano terra sito in Erice : Via Camilla 8-10

Iscritto al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- Comune di ERICE(D423) - < Foglio 138 - Particella 420 - Subalterno 1 >

composto da:

- Cinque ampi vani ;
- Accessori : cucina; Doppio W.c. ;
- Disimpegno e ripostiglio.
- Vani sgombero esterno e locale serbatoi oltre forno

Ampio giardino e verande esterne coperte.



# UBICAZIONE









## TITOLARITÀ - PROVENIENZA

L'immobile si appartiene a :

- ....., per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in comunione di beni , stante la restante metà perveniva al signor....., - giusta atto di compravendita del 29.04.1974 in notar Giuseppe Di Marzo di Trapani rep. n. 67277, trascritto il 18.05.1974 ai nn. 9729/8741, da potere del signor.....

## CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- A quasi Nord - Est Via Camilla;
- A quasi Sud - Est altra ditta particella 419;
- A quasi Nord – Ovest altra ditta particella 415;
- A quasi Sud – Ovest altra ditta particella 276.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Sup.	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------	---------	-------





	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>Convenzionale</b>		
APPARTAMENTO	135 mq c.a.	160 mq c.a.	1	160 mq circa	3,05 m	terra
LOCALI SGOMBERI	25 mq	28mq	0.9	25 mq	2.8 m-c.a.	terra
Veranda	40 mq	40 mq	0.25	10 mq	3.5 m	terra
CAMMINAMENTI	240 Mq	240 Mq	0.15	36 mq	-	terra
GIARDINO	150 Mq	12 Mq	0.1	12 mq	-	Terra
Terrazzo praticabile	140 mq c.a.	170 mq c.a.	0.1	17 mq	-	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260 mq CIRCA</b>		

Il bene è potenzialmente divisibile con opere edili e progetto di divisione.

## ESTREMI CATASTALI

Convenzione: CORSO GIUSEPPE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: **C00009702016**

Catasto: **Fabbricati** Comune di: **ERICE** Codice: **D423**

Foglio: **138** Particella: **420** Subalterno: **1**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
138	420	1	VIA CAMILLA n. 8-10 Piano T	002	A07	04	8,5 vani	R.Euro:1141,37

**intestato a :**

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/2
		Proprieta'	1/2

## CORRISPONDENZA CATASTALE

**Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi AD ECCEZIONE DI UN PERGOLATO CHE SUI LUOGHI RISULTA ESSERE TETTOIA LLINEABILE CON IL RIPRISTINO DEI LUOGHI.** L'ABUSO E' REGOLARIZZABILE E NON PREGIUDIZIEVOLE

L'abuso è regolarizzabile con una Cila in sanatoria a costi più elevati rispetto al ripristino dei luoghi e un nuovo accatastamento con una rappresentazione dello stato di fatto.



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani**

Dichiarazione protocollo n. TP0091149 del 11/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erice

Via Camilla (pizzolungo)

civ. 8-10

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 138  
Particella: 420  
Subalterno: 1

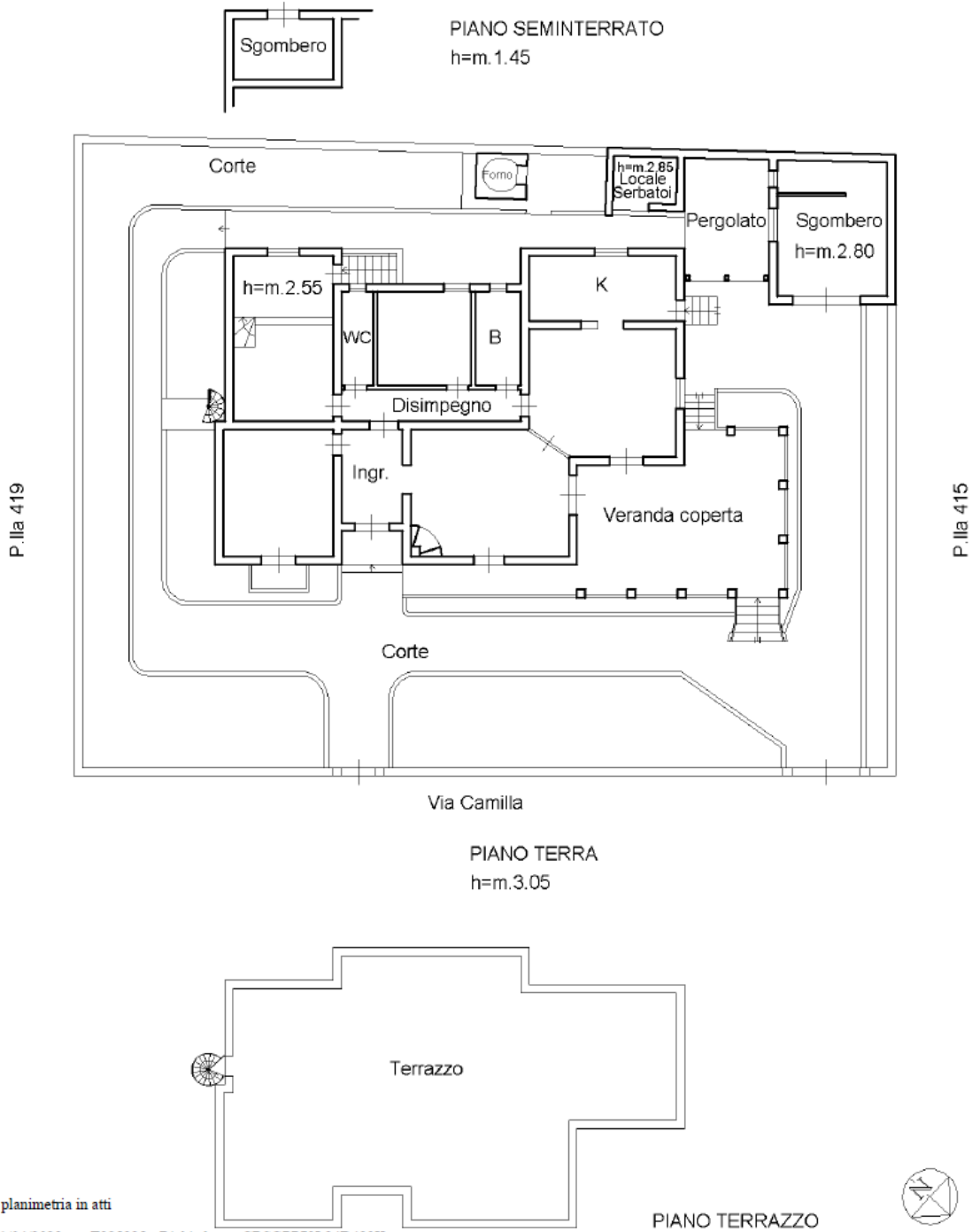
Compilata da:  
Catalano Salvatore Angelo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Trapani

N. 622

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2023 - Comune di ERICE(D423) - < Foglio 138 - Particella 420 - Subalterno 1 >  
VIA CAMILLA n. 8-10 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 21/04/2023 - n. T325325 - Richiedente: CRSGPP73L24D423K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRAZZO



## PATTI

---

L'immobile è inutilizzato e ad oggi fruibile, non necessita di manutenzione ordinaria per degrado naturale .

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Necessita solo di ordinaria manutenzione a seguito del naturale degrado ambientale per deperimento materiali nel tempo.

## PARTI COMUNI

---

Proprietà esclusiva non esistono parti comuni .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fabbricato in struttura portante prevalentemente in c.a.

Solai in soletta piena in c.a. del tipo in latero cemento.

Fondazioni presumibilmente rovesce in c.a..

Pareti intonacate interne pitturate esterne a rinzaffo bianco.

Grado di manutenzione discrete.

Scala Iesterna di accesso al terrazzo in ferro tipologia a chiocciola.

Terrazzi praticabili.

L'immobile nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione.

Giardino piantumato.

I pavimenti sono in gres.

I prospetti intonacati a rinzaffo in buone condizioni talvolta da manutenzionare alle strutture in c.a .

Le pareti interne intonacate e pitturate.

Gli impianti da ammodernamento prive di certificati di conformità.



Riscaldamento assente.

Presenza di uno split.

ACS con scaldabagno elettrico.

Li infissi in legno, vetro semplice e persiane.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero in custodia al curatore fallimentare.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Relativamente al ventennio di proprietà :

Il villino in Erice ancora non catastato in maniera autonoma, ma denunciato all'Ute con scheda n.971 del 1973, insistente su terreno di mq.710 identificato in catasto al foglio 138 particelle 420 e 427 è pervenuto alla signora ....., per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in comunione di beni stante la restante metà perveniva al signor ..... - giusta atto di compravendita del 29.04.1974 in notar Giuseppe Di Marzo di Trapani rep. n. 67277, trascritto il 18.05.1974 ai nn. 9729/8741, da potere del signor .....

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

<b>SULL'IMMOBILE GRAVANO</b>
------------------------------

le seguenti **FORMALITA'**:

- **TRASCRIZIONE** del 02.08.2000 ai nn. 14227/11495, nascente da concessione edilizia rilasciata il 10.07.2000 dal Sindaco del Comune di Erice, rep. n° 112, a favore dei signori .....e contro il **COMUNE DI ERICE con sede in Erice (TP) - codice fiscale 80004000818** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
- Abitazione in Erice foglio 138 particella 420
- **TRASCRIZIONE** del 23.09.2015 ai nn. 17344/13341, nascente da concessione edilizia rilasciata il 31.08.2015 dal Comune di Erice, rep. n° 13, a favore di ..... e contro il **COMUNE DI ERICE PIAZZA DELLA LOGGIA 1 con sede in Erice (TP) - codice fiscale 80004000818** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
- Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1

\*\*\*



Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 25.10.2022 ai nn. 21677/18141, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.09.2022, Tribunale di Trapani, rep. n° 1237, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro ..... avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 04.10.2017 ai nn. 17821/1570, nascente da decreto ingiuntivo del 15.02.2017, Tribunale Civile di Trapani, rep. n° 108, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro ....., per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 1.113.729,99 avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 28.12.2018 ai nn. 24053/18200, nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.12.2018, Tribunale di Trapani, rep. n° 1927, a favore di **AVIVA ITALIA SPA con sede in Milano - codice fiscale 09197520159** e contro **S.....**avente per oggetto :

Beni di .....O per la quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Trapani foglio 6 particella 59 sub.7 Beni di **STABILE ARTURO** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1

Beni di ..... per la quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Trapani foglio 6 particella 250 sub.18 Beni di ..... per la quota dell'intero in piena proprietà di

Lastrico solare (F5) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.5

Beni di ..... per la quota dell'intero in piena proprietà di

Terreno in Trapani foglio 72 particella 301

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

**- In data 06.04.2022 ai nn. 7057/726 di restrizione di beni** Libera foglio 9 particella 301

• **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 16.10.2019 ai nn. 18151/1682, nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 d.p.r. 602/73 del 11.10.2019, rep. n° 973/2018, a favore di **RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Trapani - codice fiscale 00833920150**, domicilio ipotecario





eletto P.zza XXI Aprile, 1 e contro S....., per un montante ipotecario di € 2.855.800,88 ed un capitale di € 1.427.900,44 avente per oggetto

Beni di ..... per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1

Beni di .....r la quota dell'intero in piena proprietà di

- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.4

- Fabbricato da accatastare in Trapani foglio 25 particella 751 sub.5

- Abitazione di tipo civile (A2) in Trapani foglio 6 particella 59 sub.7

- Abitazione di tipo civile (A2) in Trapani foglio 6 particella 250 sub.18

- Abitazione di tipo economico (A3) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.2

- Terreno in Trapani foglio 72 particella 301

Beni di ..... per la quota pari a 31/200 di piena proprietà di

- Terreno in Erice foglio 154 particella 534

- Terreno in Erice foglio 154 particella 535

- Terreno in Erice foglio 154 particella 550

Beni di ..... per la quota pari a 1/9 di piena proprietà di

- Terreno in Trapani foglio 72 particella 160

- Terreno in Trapani foglio 72 particella 165

- Terreno in Trapani foglio 72 particella 263

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

**- In data 06.04.2022 ai nn. 7058/727 di restrizione di beni**

Libera foglio 9 particella 301

- **ATTO GIUDIZIARIO**, trascritto il 06.10.2022 ai nn. 20343/17051, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02.08.2022, Tribunale di Trapani, rep. n° 15/2022, a favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. DI ARTURO STABILE con sede in (UD)** e contro .....avente per oggetto Beni di STABILE ARTURO per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Lastrico solare (F5) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.5

- Abitazione di tipo economico (A3) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.2

- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) in Trapani foglio 25 particella 751 sub.4

Beni di .....per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Erice foglio 138 particella 420 sub.1



\*\*\*

quanto descritto deriva dalle risultanze ipotecarie - a favore ed a carico dei seguenti nominativi per i sottoindicati periodi:

- ..... dal 01.01.1958 al 31.10.2022
- ..... dal 01.01.1958 al 31.10.2022

#### NORMATIVA URBANISTICA

La cubatura dell'immobile è legittimamente edificata in quanto il fabbricato di cui fa parte l'immobile fu costruito giusto:

- progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 08/04/1972 al n.26; progetto approvato il 16/02/1972

#### SANATORIA

**Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima sanatoria n. 112 del 10/07/2000 salvo :**

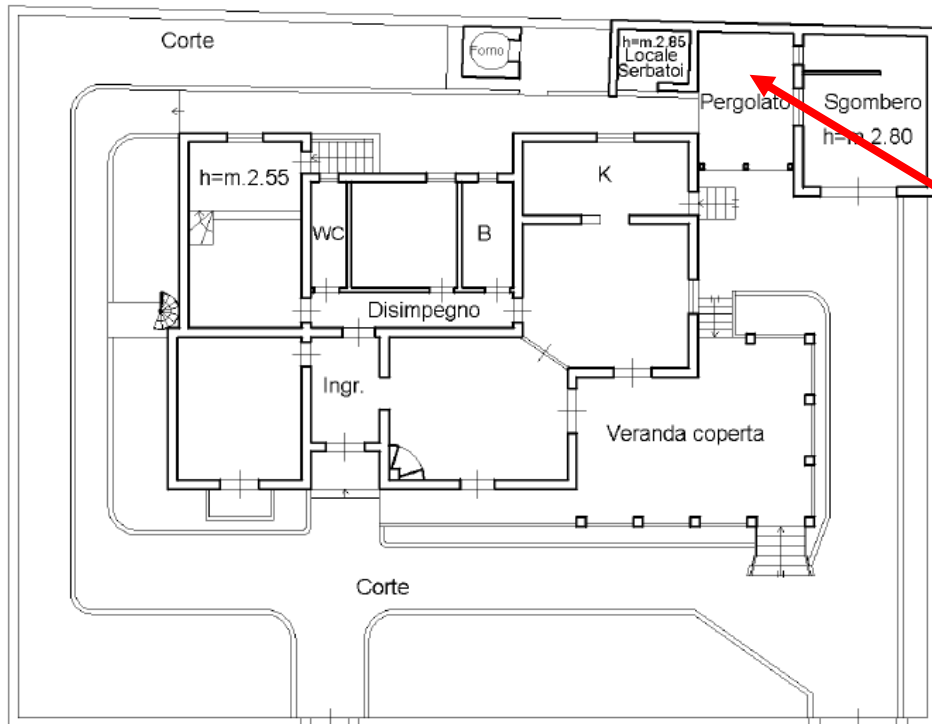
- **la trasformazione di un pergolao che unisce il locale serbatoio con il locale sgombero che da progetto è pergolato;**
- **tettoia precaria in plex che unisce il locale forno con il locale serbatoio non prevista in progetto.**
- **Altre sanatorie :n. 13 del 2015 – L.R. 326/03**
- **LICENZA COSTRUZIONE N.26 DEL 16/02/1972**

Le difformità non son pregiudizievoli regolarizzabili con una CILA in sanatoria ma regolarizzabili con il ripristino delle predizioni di progetto con costi inferiori pari a circa € 1.000.

**Copertura abusiva**



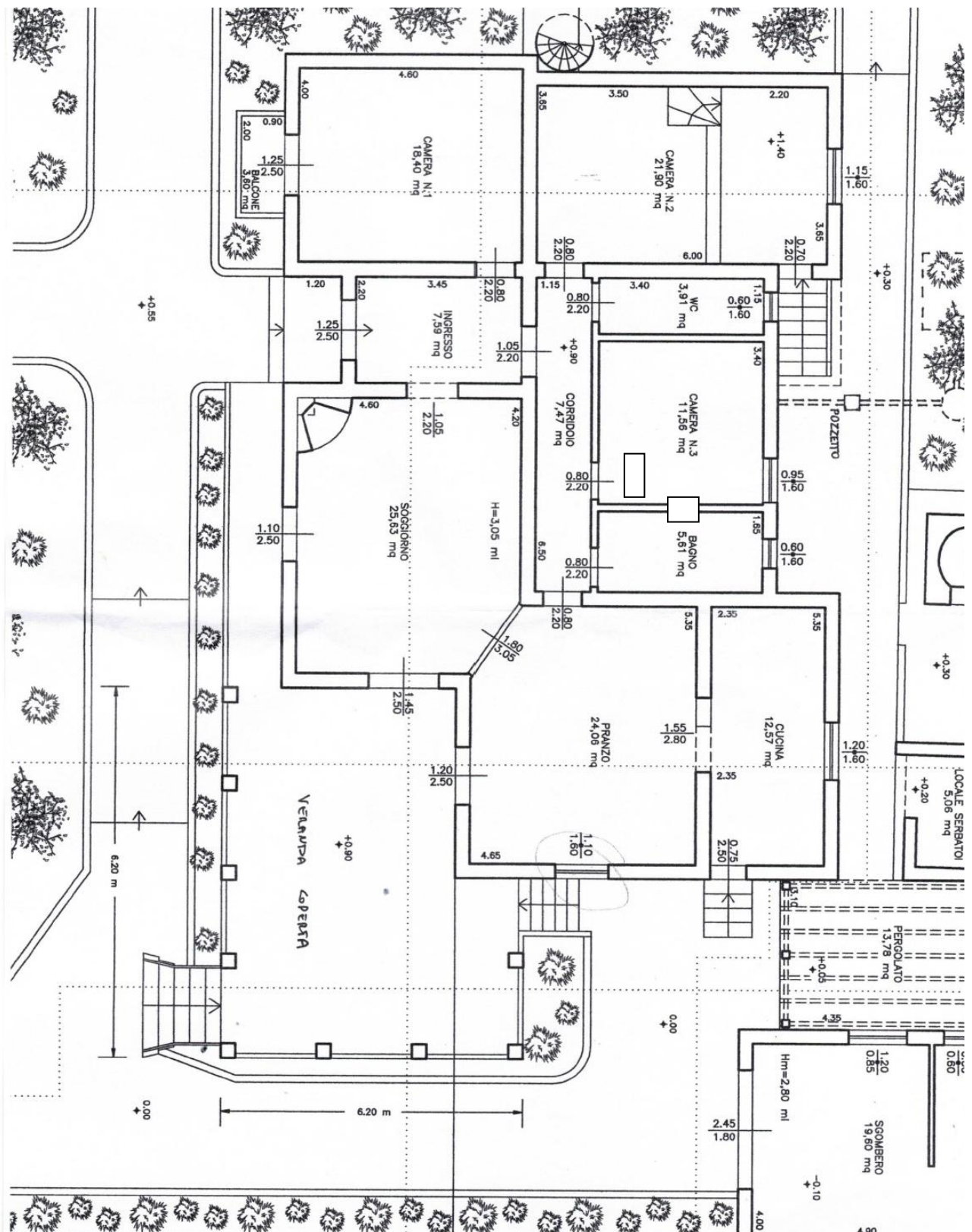
P. IIa 419



**Tettoia  
abusiva**







**Città di Erice**  
**PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI**  
**UFFICIO TECNICO III SEZIONE URBANISTICA**  
- condono edilizio -

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 112

IL CAPO SETTORE

- **VISTA** l'istanza in sanatoria ai sensi dell'art.39 della Legge n.724/94, presentata il 28.02.1995 prot. 6019, dalla sig.ra [redacted] il 13.09.1936 e residente in Trapani, via Pida [redacted] **relativa alla costruzione in difformità e in assenza della dovuta concessione edilizia di un fabbricato per civile abitazione e di un locale riposto**, sito in Erice località Pizzolungo, via Camilla;
- **ACCERTATO** che la richiedente ha titolo per richiedere la sanatoria nella qualità di comproprietaria unitamente al marito [redacted] (L.3310);
- **VISTO** l'atto di vendita n. 67277 di Rep., rogato in data 29.04.1974 dal notaio Di Marzo Giuseppe, registrato a Trapani il 06.05.1974 n. 3154;
- **RILEVATO** che il fabbricato risulta censito nel N.C.E.U. di Erice, al foglio 138 particella 420;
- **VISTA** la documentazione prodotta dagli interessati nonché i relativi elaborati tecnici redatti dal Geom. Santoro Andrea, C.F.:SNT NDR 32C16 G319L;
- **CONSIDERATO** che l'U.T.C., esaminata la domanda in data 16.05.2000 al n. 271 presentata ai sensi della L.n.724/94, ha espresso parere: "**FAVOREVOLE**";
- **VISTA** la prova esibita dagli interessati relativa all'avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
- **VISTE** le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, i contributi suddetti ammontano a £. 3.272.917=;
- **VISTI** gli strumenti urbanistici vigenti, nonché le norme che ne regolano l'attuazione e le istruzioni in materia;
- **VISTE**, la Legge n.47/85 e la Legge Regionale n.37/85 e successive modifiche ed integrazioni e l'art.39 della Legge n.724/94;
- **VISTO** il parere favorevole dal Medico di Igiene Pubblica dell'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 9 di Trapani in data 15.01.1997 prot. n. 933;
- **VISTO** il nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani n. 11256-96 del 12.09.1998, così condizionato:- Vengano sostituite le serrande avvolgibili e gli infissi esterni in alluminio con serramenti in legno a persiane o scuri interni; - vengano sostituite le tegole marsigliesi con coppi siciliani; - il muretto d'attico venga realizzato in muratura piena; - la fascia marcapiano di colore celeste venga tinteggiata nella stessa tonalità del prospetto;
- **VISTO** il certificato di idoneità sismica redatto dall'Ing. Francesco Mazzeo
- **VISTO** il comma 17° dell'art.26 della L.R. n.37/85;
- **VISTO** l'art.6 della L.R. n.23/98;

**DETERMINA**

in via definitiva l'importo dell'oblazione, dovuta per la pratica di cui all'oggetto, in £. 14.013.113= ai sensi dell'art.26 comma 12° della L.R.n.37/85 e successive modifiche ed integrazioni;

**RILASCI A**

la presente concessione edilizia in sanatoria:

[redacted] sopra meglio generalizzati, **relativamente alla costruzione in difformità e in assenza della dovuta concessione edilizia di un fabbricato per civile abitazione e di un locale riposto**, ubicato in Erice località Pizzolungo, via Camilla. come meglio evidenziati, nell'elaborato grafico parte integrante della presente concessione.



**DECIDE**

- 1) di dare comunicazione, dei nominativi dei beneficiari al Ministero delle Finanze, come disposto dall'art.36 comma 5° della L.n.47/85;
- 2) di inviare copia del presente atto all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Trapani, come disposto dall'art.38 comma 4° della L.n.47/85;

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

- a) La presente, unitamente al progetto approvato che ne fa parte integrante, dovrà essere tenuta presso il cantiere a disposizione del personale preposto ai controlli;
- b) è obbligo della ditta esporre in cantiere l'apposita tabella indicante la natura dei lavori, gli estremi della concessione edilizia, nome e cognome della ditta proprietaria, del costruttore e del direttore dei lavori;
- c) nessuna modifica può essere apportata all'immobile in questione senza preventiva autorizzazione del Comune;
- d) restano salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;
- e) dovranno essere rispettate le seguenti Leggi:
  - L.R. n.27/86, sulla disciplina degli scarichi;
  - L. n.186/68 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
  - L. n.46/90;
- f) dovranno essere rispettate le condizioni eventualmente risultanti dai pareri dell'U.T.C. o di altri enti riportati in premessa, salvo che esse non modifichino le linee del progetto approvato dall'U.T.C. per cui si rendesse necessaria la presentazione di apposito progetto di modifica.

**TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI**

Ove l'immobile non risulti ancora ultimato i lavori dovranno essere eseguiti, come previsto in progetto, per le destinazioni d'uso in esso indicate ed intrapresi entro un anno dal rilascio della presente ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio, dandone comunicazione al Sindaco secondo le procedure di cui all'art. 26 della L.R. 37/85,.

Erice li 10 LUG. 2000

  
G.C. 

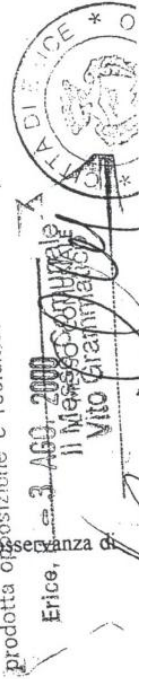


**IL CAPO SETTORE U.T.C.**  
(Arch. Pietro Pedone)

976/00

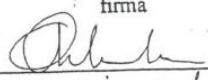
**COMUNE DI ERICE**

Il sottoscritto certifica che il presente  
venne affisso all'Albo Pretoria  
di questo Comune, dal 19 LUG 2000  
al 2 AGO 2000, senza che sia stata  
prodotta opposizione e reclamo.



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione edilizia in quanto si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella stessa.  
Data del rilascio della concessione:

Erice li 13 LUG. 2000

firma  
  
tecnico incaricato



## ABUSI E IRREGOLARITA':

---

A seguito di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alla Sanatoria presentata :

- **la trasformazione di un pergolato che unisce il locale serbatoio con il locale sgombero che da progetto è pergolato;**
- **tettoia precaria in plex che unisce il locale forno con il locale serbatoio non prevista in progetto.**

Le difformità non sono pregiudizievoli e regolarizzabili con una CILA in sanatoria ma regolarizzabili con il ripristino delle predizioni di progetto con costi inferiori pari a circa € 1.000.

Il costo per la regolarizzazione è quantificabile in euro 5.500 circa di cui

- € 1.000 circa di sanzione + € 50 circa di diritti
- € 500 circa per accatastamento
- € 3.950 circa per onorario al tecnico

Un'ipotesi di regolarizzazione pausibile più economica come anzidetto è il ripristino dello stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La cubatura dell'immobile è legittimamente edificata in quanto il fabbricato di cui fa parte l'immobile fu costruito giusto:

- progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 08/04/1972 al n.26; progetto approvato il 16/02/1972

## SANATORIA

---

**Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima sanatoria n. 112 del 10/07/2000 salvo :**

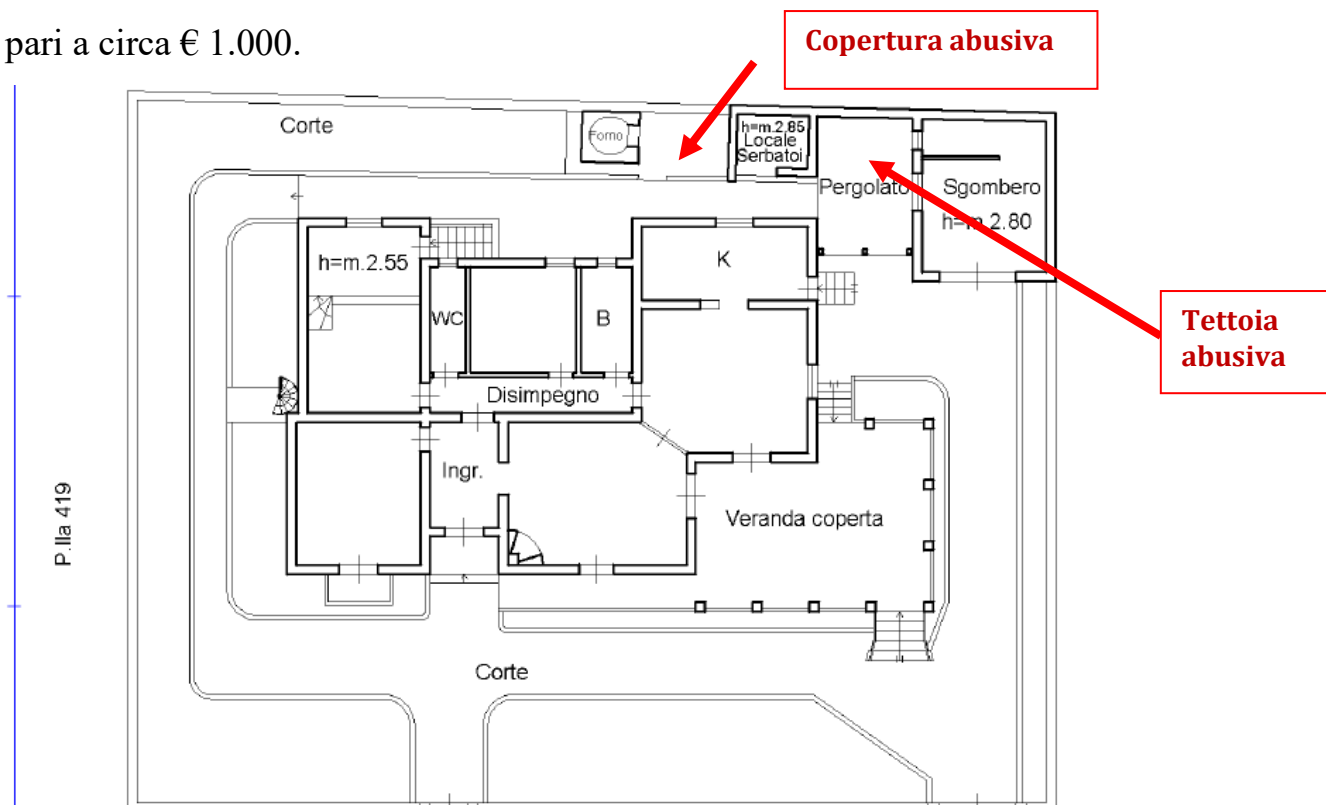
- **la trasformazione di un pergolato che unisce il locale serbatoio con il locale sgombero che da progetto è pergolato;**



- tettoia precaria in plex che unisce il locale forno con il locale serbatoio non prevista in progetto.

- Altre sanatorie :n. 13 del 2015 – L.R. 326/03

Le difformità non sono pregiudizievoli e regolarizzabili con una CILA in sanatoria ma regolarizzabili con il ripristino delle predizioni di progetto con costi inferiori pari a circa € 1.000.



Le difformità non sono pregiudizievoli e regolarizzabili con una CILA in sanatoria ma regolarizzabili con il ripristino delle predizioni di progetto con costi molto inferiori pari a circa € 1.000.

### ***CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico composto da pompe di calore.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico seppur a norma.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico seppur a norma.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano vincoli o oneri condominiali dichiarati o risocontrabili .

**RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA - BENE 1**



**COPERTURA ABUSIVA**



**PERGOLATI TRASFORMATI IN TETTOIE ABUSIVAMENTE**







**VANO SGOMBERO**



















---

## STIMA BENE

---

### **BENE 1**

#### **BENE N° 1 - IL BENE OGGETTO DI STIMA È BENE 1**

---

**Bene N° 1** - Il bene oggetto di stima è

Fabbricato unifamiliare ad un'elevazione fuori terra, di civile abitazione con annesso giardino ubicato al Terra sito in Erice : Via Camilla 8-10

Iscritto al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- Comune di ERICE(D423) - < Foglio 138 - Particella 420 - Subalterno 1 >

composto da:

- Cinque ampi vani ;
- Accessori : cucina; Doppio W.c. ;
- Disimpegno e ripostiglio.
- Vani sgombero esterno e locale serbatoi oltre forno

Ampio giardino e verande esterne coperte.



Per la stima del bene si è adottato il metodo di tipo analitico tenendo conto del grado di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della destinazione, dell'appetibilità, delle irregolarità riscontrate, dell'ubicazione della tipologia del bene in vendita .

Per la Stima del bene si adotta il metodo analitico attribuendo del valore al mq di circa 500 € circa per tenere conto dei pregiudizi (difficile commerciabilità in funzione delle dimensioni, irregolarità edilizie) del contesto delle condizioni di manutenzione.

Il valore stimato è stato ottenuto in base ad analisi comparative di beni simili per l'area in oggetto, ricerche di mercato, valutazioni di agenzie e conoscenze del C.T.U: il tutto opportunamente adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene .

Si è inoltre ricorso ad indagini di mercato dell'agenzia delle entrate, di siti immobiliari (trova casa, immobiliare.it, Tecnocasa, agenzia delle entrate, ecc...).

Il valore di mercato tiene conto delle irregolarità urbanistiche e del costo della loro regolarizzazione.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	135 mq c.a.	160 mq c.a.	1	160 mq circa	3,05 m	terra
LOCALI SGOMBERI	25 mq c.a.	28mq c.a.	0.9	35 mq circa	2.8 m-c.a.	terra
Veranda	40 mq c.a.	40 mq c.a.	0.25	10 mq circa	3.5 m	terra
CAMMINAMENTI	240 Mq c.a.	240 Mq c.a.	0.15	36 mq circa	-	terra
GIARDINO	150 Mq c.a.	12 Mq c.a.	0.1	12 mq circa	-	Terra
Terrazzo praticabile	140 mq c.a.	170 mq c.a.	0.1	17 mq circa	-	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260 mq CIRCA</b>		



STIMA DELL'INTERO € 380.00

STIMA DELLA QUOTA IN VENDITA € 180.000

RIBASSO PER VENDITA QUOTA E NON DELL'INTERO 11 %

**STIMA QUOTA IN VENDITA ½ PROPRIETA' : € 160.000**

( in Considerazione della potenziale divisibilita' del bene per le le caratteristiche intrinseche ed etrinseche )

## RICERCHE DI MERCATO

[https://clk.thribee.com/?redir=1&brand=2&country=2&vertical=1&page=1&sourceId=68&pageViewId=21183da4-1a19-457a-8eb2-659401bbbee7&userIp=93.65.241.41&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F113.0.0.0+Safari%2F537.36&origin=20&browser=1&section=97&sectionType=2&isPremiumIndex=0&adId=2420030679403374386&adIdRetis=mitula-IT-2420030679403374386&sectionRetis=true&what=villa-indipendente-pizzolungo&cookieId=72ae629c-6f5a-4b40-be5b-8977aa94411d&isHuman=1&position=0&clickType=1&url=&searchType=1&tracking=%7B%22acc%22%3A4836%2C%22a%22%3A50690921706%2C%22clid%22%3A%22Cj0KCQjwsIejBhDOARIsAN YqkD300k-62fxzXWjRm8XouwpmTPvRPUG-aYSMgUo5o6eegfCbAVQhWqkaAjX-EALw\\_wcB%22%2C%22c%22%3A1040968732%2C%22d%22%3A%22c%22%7D](https://clk.thribee.com/?redir=1&brand=2&country=2&vertical=1&page=1&sourceId=68&pageViewId=21183da4-1a19-457a-8eb2-659401bbbee7&userIp=93.65.241.41&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F113.0.0.0+Safari%2F537.36&origin=20&browser=1&section=97&sectionType=2&isPremiumIndex=0&adId=2420030679403374386&adIdRetis=mitula-IT-2420030679403374386&sectionRetis=true&what=villa-indipendente-pizzolungo&cookieId=72ae629c-6f5a-4b40-be5b-8977aa94411d&isHuman=1&position=0&clickType=1&url=&searchType=1&tracking=%7B%22acc%22%3A4836%2C%22a%22%3A50690921706%2C%22clid%22%3A%22Cj0KCQjwsIejBhDOARIsAN YqkD300k-62fxzXWjRm8XouwpmTPvRPUG-aYSMgUo5o6eegfCbAVQhWqkaAjX-EALw_wcB%22%2C%22c%22%3A1040968732%2C%22d%22%3A%22c%22%7D)

[https://www.nestoria.it/detail/0000008610130683973347452/title/200001/1-1?serpUid=0.0077893893631684173879&pt=3&ot=1&l=pizzolungo&did=9\\_default&t\\_sec=97&t\\_or=20&t\\_pvid=e0be353d-1b7d-416d-9890-391aa4807809&tracking=1](https://www.nestoria.it/detail/0000008610130683973347452/title/200001/1-1?serpUid=0.0077893893631684173879&pt=3&ot=1&l=pizzolungo&did=9_default&t_sec=97&t_or=20&t_pvid=e0be353d-1b7d-416d-9890-391aa4807809&tracking=1)

[https://clk.thribee.com/?brand=3&browser=1&country=2&isPremiumIndex=0&origin=20&page=1&pageViewId=e0be353d-1b7d-416d-9890-391aa4807809&section=97&sectionType=2&sourceId=1&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F113.0.0.0+Safari%2F537.36&userIp=93.65.241.41&vertical=1&adId=0000003810129679571122384&what=pt%3D3%26ot%3D1%26l%3Dpizzolungo&position=2&searchType=1&isHuman=1&clickType=1&cookieId=a029b361-74df-4940-9ea8-905e589b2981&url=https%3A%2F%2Fwww.immobiliare.it%2Fannunci%2F82522126%2F&tracking=%7B%22acc%22%3A4932%2C%22c%22%3A1469752766%2C%22a%22%3A56706258653%2C%22d%22%3A%22c%22%2C%22clid%22%3A%22Cj0KCQjwsIejBhDOARIsANYqkD1heAP8cSpxR02rdkmCN8yRraPDATipeCQWmV3HpHlvTwWESH2vS1laAuByEALw\\_wcB%22%7D&redir=1](https://clk.thribee.com/?brand=3&browser=1&country=2&isPremiumIndex=0&origin=20&page=1&pageViewId=e0be353d-1b7d-416d-9890-391aa4807809&section=97&sectionType=2&sourceId=1&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F113.0.0.0+Safari%2F537.36&userIp=93.65.241.41&vertical=1&adId=0000003810129679571122384&what=pt%3D3%26ot%3D1%26l%3Dpizzolungo&position=2&searchType=1&isHuman=1&clickType=1&cookieId=a029b361-74df-4940-9ea8-905e589b2981&url=https%3A%2F%2Fwww.immobiliare.it%2Fannunci%2F82522126%2F&tracking=%7B%22acc%22%3A4932%2C%22c%22%3A1469752766%2C%22a%22%3A56706258653%2C%22d%22%3A%22c%22%2C%22clid%22%3A%22Cj0KCQjwsIejBhDOARIsANYqkD1heAP8cSpxR02rdkmCN8yRraPDATipeCQWmV3HpHlvTwWESH2vS1laAuByEALw_wcB%22%7D&redir=1)

[https://www.casa.it/immobili/43377822?utm\\_medium=aggreg&utm\\_campaign=lfc\\_buy\\_properties-premium&utm\\_source=lfc&utm\\_content=listing](https://www.casa.it/immobili/43377822?utm_medium=aggreg&utm_campaign=lfc_buy_properties-premium&utm_source=lfc&utm_content=listing)

<https://www.caasa.it/trapani/erice-zona-pizzolungo/villa/in-vendita.html>

