
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Lotto 2.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 1	13
Lotto 2	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.	19
Lotto 1	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 54.223,96	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T (Coord. Geografiche: 38.002916, 12.575560)

DESCRIZIONE

L'Edificio del sig. **** Omissis ****, è una abitazione singola, con accesso carrabile tramite una piccola stradella, che si innesta alla via principale, la S.S.187 di cui una porzione del lotto di terreno la costeggia. Oltre all'abitazione che è ha un lato addossato ad un giardino di proprietà del sig. Cicala Alfio (la Ovest), da un secondo lato alla proprietà dello stesso Cicala Alfio (lato Nord), da un terzo lato alla proprietà del sig. Cicala Salvatore (lato Est) tramite la stradella che conduce alla proprietà posta sul lato superiore al lotto ed infine al lato con la S.S.187 da cui si accede, tramite la su citata stradella.

Alla proprietà si accede tramite un cancello carrabile posto sul lato lungo della stradella, attraverso una corte che è in parte adibita a giardino.

La proprietà è raggiungibile tramite pullman comunali e privati, che collegano Valderice a Trapani, la S.S.187 nei pressi di Torrebianca.

La zona dove è ubicata l'abitazione è essenzialmente residenziale, con abitazioni sparse, lungo la S.S.187, da cui ogni unità abitativa accede. Nella Zona non ci sono negozi, solo una struttura è presente, quella dell'ex Ospetaletto Torrebianca, per il momento abbandonato e non utilizzato, che prima caratterizzava la zona con la sua imponente presenza.

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.

Durante il sopralluogo per eseguire la stima dell'immobile, il proprietario **** Omissis **** non era presente in loco, ma l'attuale affittuario, il sig. **** Omissis ****, che mi ha acconsentito di effettuare i rilievi metrici e fotografici, necessari per la perizia, autorizzato dal proprietario tramite un'autorizzazione firmata, fatta pervenire all'attuale affittuario, con raccomandata dal CTU, in data 04/05/2024.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto della Perizia, da un controllo della Documentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di Erice, risulta essere stato costruito con regolare Concessione Edilizia e successivo, rilascio del Certificato d'Agibilità, ma allo stato attuale è stata richiesta, una Concessione Edilizia in Sanatoria, per una porzione aggiuntiva di edificio, che è in fase di rilascio, mancando solamente ancora di pagare, alcune rate che ammonterebbero a circa €3.500,00 come concordato con l'ufficio tecnico comunale.

TITOLARITÀ

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

L'immobile confina al Nord e Ovest con la proprietà del sig. Cicala Alfio, a est con la stradella che da l'accesso sia alla proprietà del sig. **** Omissis ****, sia alla proprietà della parte superiore del lotto, del sig. Cicala Alfio, a ovest con un'altra proprietà del Sig. Cicala Salvatore infine a Sud con la S.S.187.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,64 mq	86,96 mq	1	86,96 mq	2,93 m	T
Tettoia/Salone	32,34 mq	37,35 mq	0,30	11,21 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				98,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene oggetto di stima è un'abitazione composta da tre vani più accessori, per una superficie calpestabile di 64,64 mq , composto da una zona pranzo soggiorno di 17,55 mq che funge da ingresso all'abitazione.

Sulla destra di tale locale è posizionata la cucina non abitabile, avente una sua autonoma finestra per l'areazione.

Dalla parte opposta alla cucina si sviluppa l'abitazione attraverso un corridoio di 6,28 mq che disimpegna i locali del bagno di 4,42 mq, della Cameretta di 11,80 mq e infine della Camera Matrimoniale di 16,40 mq posta alla fine del corridoio.

Tutti i locali di cui è formata l'abitazione, prendono luce e areazione attraverso una corte/ Giardino di pertinenza, recintato su tre lati che protegge l'abitazione, con un suo accesso carrabile.

Oltre ai locali descritti abitabili è presente nel sito, una Tettoia realizzata con struttura precaria, che è oggetto di richiesta di Sanatoria, la quale dovrebbe corrispondere, al locale Salone, a servizio dell'abitazione di 32,34 mq, accessibile, sia dall'esterno attraverso la corte/giardino, sia comunicante con il resto dell'abitazione, attraverso una nuova apertura, che attraverso la cucina, si connette con il resto dell'abitazione.

L'abitazione ha un tetto piano visibile dall'interno, in cemento armato , mentre all'esterno presenta un secondo tetto inclinato, con un altezza ridotta, non abitabile, ma solamente funge la funzione di protezione e isolamento della sottostante abitazione, con una piccola apertura per l'accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1977 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 191, Part. 183 Qualità ENTE URBANO CL.ENTE URBANO Superficie (ha are ca) Are 3 Ca.10
Dal 16/01/1991 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 183, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 464,81 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 191, Part. 183 Qualità ENTE URBANO



		Superficie (ha are ca) Are 3 Ca. 10
Dal 22/12/2003 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 183, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 436,92 Piano T
Dal 29/06/2011 al 25/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 183, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 557,77 Piano T
Dal 25/01/2018 al 11/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 183, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 557,77 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	183	1	2	A3	6	6		557,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante l'esecuzione del sopralluogo nell'abitazione del sig. **** Omissis **** è emerso che, la planimetria catastale depositata è corrispondente alla realtà ad eccezione di un vano porta, posto in corrispondenza della cucina, che dovrebbe collegare l'abitazione a locale Salone, oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dal confronto planimetrico catastale e della documentazione depositata al Comune, nella richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta attualmente diversa solo nella mancanza di questo vano porta, che collegherebbe l'abitazione con la parte oggetto di sanatoria, ma dato che ancora non è stata completata la stessa, si attenderebbe di rendere abitabile questo locale per unirlo al resto dell'abitazione.



PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione con l'attuale inquilino/occupante dell'abitazione, il sig. **** Omissis ****, che dopo aver stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito, col sig. **** Omissis **** in data il 01/06/2020 e per la durata di un solo anno con scadenza il 03/05/2021, attualmente abita nell'immobile, con la sua famiglia composta da una moglie e tre figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è in buone condizioni, risulta in uno stato di scarsa manutenzione da parte dell'occupante, che non provvede ad effettuare, nessuna manutenzione minima per il suo stesso utilizzo, pretendendo che sia a carico esclusivo del proprietario.

Nell'immobile è presente sia un'abbondante presenza di muffa/condensa nella quasi totalità del soffitto, sia nella presenza d'umidità di risalita, in alcune pareti del corridoio, del soggiorno e della cameretta.

Nella parte esterna del prospetto, risultano evidenti distaccamenti a causa della perdita delle tubazioni che arrivano alla caldaia del gas esterna.

Oltre al descritta abitazione, dovrebbe far parte, anche una porzione di edificio denominato "Salone" identificato nella richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria, ma che allo stato attuale, non è altro che una semplice tettoia, che copre in maniera precaria e sicuramente non abitabile una porzione di cortile.

Questa struttura è oggetto di Sanatoria in corso di approvazione, su cui si dovrà intervenire in maniera massiccia, con la realizzazione, sia di una copertura adeguata per il ruolo di salone che dovrebbe svolgere (realizzando gli intonaci e gli impianti a norma), sia dell'infisso inesistente, che ne determinerebbe la funzione di locale Salone.

PARTI COMUNI

l'immobile pignorato non risulta, né inserito in un contesto condominiale, né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in uno stato poco salubre, per via dello stato in cui si trova, con uno stato di condensa su tutta la superficie del soffitto, per la presenza di parti d'umidità di risalita, nel soggiorno, nel corridoio e nella cameretta.

Nel Prospetto principale sono evidenti parti di prospetto ammalorato con distacco del manto protettivo, in coincidenza della caldaia, non più funzionante.



L'impianto elettrico sotto traccia, presenta un quadro elettrico centrale, ma necessita di un adeguamento a norma, mentre l'impianto idrico nel bagno necessita di una sostituzioni di alcuni tratti della tubazione nel lavandino, oltre al Wc, che è stato sostituito quello esistente con un impianto di scarico esterno per il wc, con cassetta di scarico.

L'impianto di riscaldamento dotato da termosifoni predisposti su tutta l'abitazione, ma avendo una caldaia esterna non funzionante, risulta al momento provvista, facendo uso di stufe elettriche portatili, dato che mancando un'adeguata manutenzione della caldaia si è arrivati alla sua esclusione come fonte di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno di 80 litri.

L'abitazione composta da edificio in muratura portante, con due spessori diversi di 30cm e di 50cm, dovuti essenzialmente ad epoche diverse d'edificazione, ha due tipologie di copertura: una prima realizzata con un solaio in latero-cemento con sovrastante sottotetto con copertura realizzata inclinata ricoperta da tegole; poi una seconda parte dell'abitazione (oggetto di concessione edilizia in sanatoria), che presenta una copertura in lamiera zincata, con sottostante travature con tubi agganciati lungo tutto il perimetro, ma anche se, è dichiarato che sia un locale adibito a Salone, allo stato attuale, non è altro che una tettoia, circondata su tre lati, da muri in cemento armato e da un solo lato, è presente una chiusura realizzata da un telo trasparente, che non garantisce minimamente l'isolamento e la separazione del locale con l'esterno, non arrivando sino a terra.

L'abitazione al suo interno, risulta avente tutte le pareti intonacate, con alcuni aggiunta di decorazioni aggiuntive di rifinitura delle parti a migliorarne l'estetica; la Pavimentazione interna è uniforme su tutti i locali, con piastrelle 30x30 di ceramica di colore beige, leggermente lucide e di tipo rustico, nel bagno il rivestimento murale è di colore chiaro, su tutti i lati, con una altezza delle piastrelle pari a 2.20, consentendo e conferendo igienicità ai due locali, infine la cucina ha un rivestimento murale su 4 lati sempre pari a h. 2,20 e la parte finale come il tetto è intonacato e pitturate.

Gli infissi interni, le porte sono realizzate in legno tamburato di mogano a battente, con una cornice in legno, ad esclusione della porta della cucina che è a soffietto.

Gli infissi esterni sono in Faggio dipinto noce scuro, con vetro semplice e Persiane esterne sempre in legno tinteggiate color noce scuro.

L'Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v, il Riscaldamento dovrebbe essere tramite una caldaia a gas, posizionata all'esterno (non Funzionante), con i termosifoni presenti su tutte le stanze e un bombolone interrato posizionato nel giardino, ma attualmente il riscaldamento è affidato a delle stufette portatili.

Il Raffrescamento è inesistente.

Il Terreno all'erno del recinto dell'abitazione è presente su due piccole parti, la prima ricavata a ridosso della S.S.187, con accesso dalla corte, con la presenza di alcuni alberi, mentre la seconda parte è accessibile dall'esterno del cancello carrabile e siccome siamo in presenza di un dislivello naturale è accessibile tramite dalla stradella, che da l'accesso a questo pezzetto di terreno, attualmente adibito al recinto per il cane.

Il Posto Auto è possibile tramite l'accesso carrabile del cancello, che funge anche di ingresso per l'abitazione.

Infine sopra il tetto piano dell'abitazione realizzata in cemento armato è stato realizzato un secondo tetto inclinato (con travi di legno e successivo rivestimento in tegole marsigliesi), generando un sottotetto non abitabile, accessibile da una piccola apertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2020



- Scadenza contratto: 03/05/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta tutt'ora occupato dal sig.**** Omissis **** con cui il proprietario **** Omissis ****, aveva stipulato un contratto d'uso a titolo gratuito, per la durata di un anno, dopo il quale avrebbe dovuto lasciare l'immobile. Il contratto stipulato in data 01/06/2020, per la durata e la fine dello stesso in data 03/05/2021, non ha avuto il seguito della liberazione dell'immobile, dopo la lettera di disdetta, pervenuta all'inquilino, da parte del proprietario in data 18/06/2022 dopo circa un anno dalla data di scadenza, il quale non ha neppure ritirato la raccomandata, che è rimasta in giacenza all'ufficio postale fino al 02/08/2022, giorno in cui è stata ritirata dal proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1977 al 29/06/2011	**** Omissis ****	ATTO di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ARBOSUE' GIUSEPPE	26/08/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	19/09/1977	15539	13898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2011 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	29/06/2011	7508	3318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	18/07/2011	15153	11320
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Trapani aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da TRAPANI
Iscritto a TRAPANI il 02/07/2004
Reg. gen. 20939 - Reg. part. 4127
Quota: INTERA
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.595,93
Note: Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, di una Abitazione di tipo Economico (A3) in Erice Foglio 191 Part.183
- **IPOTECA della RISCOSSIONE** derivante da Montante Ipotecario
Iscritto a Trapani il 12/02/2020
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 199
Quota: intera
Importo: € 2.117.817,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.058.908,72
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 702
N° raccolta: 2019
Note: Ipoteca per una quota per intero 1/1 sul bene oggetto delle perizia, ma anche su altri beni, sempre pignorati, siti a Trapani al Foglio di Mappa 303 Part. 979 sub. 5-6-7-8.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Trapani il 29/11/2019
Reg. gen. 21095 - Reg. part. 16665
Quota: intera



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

Contro **** Omissis ****

Note: Nascente da Verbale i Pignoramento immobili del 05/11/2019, Tribunale i Trapani, Rep. n.1615/2019, a favore di GULI' MARIA TERESA, avente per oggetto quota per intero dell'intera proprietà del bene di oggetto di perizia, ad altri beni sempre dell'esecutato ma ricadenti a Trapani al Foglio di Mappa 303 part. 979 sub 5-6-7-8.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a TRAPANI il 20/06/2023

Reg. gen. 12836 - Reg. part. 10502

Quota: INTERA

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 17/05/2023 Tribunale di Trapani Rep. n.2/2023 a Favore di FEDERICO ORAZIO Contro L'Esecutato, avente per oggetto quota dell'intero 1/1 della proprietà in oggetto e dell'altra abitazione di tipo popolare in Trapani al Foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 ed Ente comune in Trapani al Foglio 979 sub.4.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha una destinazione a civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia del Comune di Erice in data 03/04/1979, in conformità al Nulla-Osta favorevole della BB.CC.AA. di Trapani con prot. n.4159 del 18/10/1979 e con giusta Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani, n.19606 del 30/04/1979; successivamente è stato presentato un Progetto di Variante approvato dalla C.E.C. di Erice, nella seduta del 15/11/1979, con la relativa Concessione Edilizia n.108/1979 in data 01/12/1979 (il tutto a nome della sig.ra **** Omissis ****, con i lavori che sono iniziati in data 14/01/1980 e che sono stati ultimati in data 25/06/1981, richiedendo e ottenendo il Certificato di Abitabilità n.37 in data 12/06/2020.

Oltre all'immobile descritto risulta edificato (entro marzo 2003), in assenza della regolare Concessione Edilizia, una porzione d'edificio (denominato Salone), di cui è stata presentata regolare Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.326/03 a nome della sig.ra **** Omissis ****, inoltrata presso l'U.T.C. di Erice (in fase di completamento).

Dalla verifica documentale con l'accesso agli atti presso l'U.T.C., risulta che la pratica di sanatoria, non è completa per la mancanza del pagamento di alcuni bollettini.

Il Rilascio della Concessione in Sanatoria, prevedeva il pagamento di due distinte quote:

La 1° cifra di €3.712,00 per le Oblazioni, divise in n.3 rate;

La 2° cifra di €2.041,60 per gli Oneri Concessori, divisa in n.3 rate.

Presso l'U.T.C. di Erice risultano depositate solo due bollettini:

Il 1° di €1.700,00 sul c/c. 255000 riferito alla 1°rata dell'Oblazione (in data 09/12/2004);



Il 2° di €250,00 sul c/c n.12578910 riferito alla 1°rata degli Oneri di Concessori (in data 09/12/2004). Attualmente presso l'U.T.C., mancano i bollettini delle altre rate pagate, che considerando anche gli interessi (da calcolare fino all'espletamento del rilascio della sanatoria), ammonterebbero a circa (caso contrario) di €3.500,00.

Questi Bollettini risultano presenti e allegati all'Atto redatto dal Notaio TRAINITO FEDERICO (di cui allego copia), ma stranamente, non sono stati depositati, presso l'U.T.C. di Erice, per consentire di giungere alla conclusione naturale della sanatoria.

Quindi nel caso in cui non si potrebbe esibire copia in originale, si dovrebbero nuovamente pagare le cifre, per un ammontare a circa (caso contrario) a €3.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Immobile era dotato di un certificato energetico (APE), redatto in data 16/05/2011 dall'Arch. MANGANO Paolo con l'iscrizione all'albo dei certificatori al n.951, Allo stato attuale l'A.P.E. risulta scaduto il 16/05/2021, in quanto sono trascorsi più di 10 anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis **** composto da un'Abitazione di tipo economico, con destinazione d'uso abitativo, sita a Erice (TP), nella S.S. n.187 al civico 31 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla difficoltà di raggiungimento e di spostamento, allo stato di manutenzione e di conservazione, delle finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive ed infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore e anche l'incompleta richiesta in sanatoria, che è



ancora da terminare con il pagamento degli oneri, che ne determinano un Deprezzamento del Valore. Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'abitazione ricade nella Zona E4, cioè nella Fascia Suburbana/contrada CASA SANTA-zona pedemontana Erice, con tipologia prevalente di abitazioni civili con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'abitazione di tipo economico, il cui Valore varia tra i 600,00€/mq e gli 870,00€/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del Valore della stima, ho applicato una media del valore espresso dall'Agenzia delle Entrate che è corrispondente a 735,00 €/mq.

Questo valore l'ho applicato alla sola parte che ha i requisiti d'abitazione, avendo ottenuto anche il Certificato d'abitabilità; mentre per la parte restante di mq 32,34 (oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria), che allo stato attuale del sopralluogo, non si riscontrano i requisiti minimi d'abitabilità, ho applicato, dei coefficienti di riduzione, (vedi consistenza immobile) essendo assimilabile a poco più di una Tettoia (con struttura precaria in tubi d'acciaio e lamiera zincata).

Oltre a quanto esposto, manca ancora l'ultimo passaggio del pagamento delle ultime rate dell'oblazione per il rilascio della sanatoria, che ammontano a circa € 3.500,00 cifra discussa con l'ufficio tecnico del Comune di Erice.

Al valore sarà applicato un deprezzamento del 20% per lo stato di manutenzione dell'abitazione, che presenta una scarsa manutenzione, compromessa dalla massiccia presenza di condensa su tutto la superficie della copertura, per la scarsa/inesistente areazione dei locali, di un prossimo rifacimento del Bagno, con le perdite delle tubazioni esistenti ed infine ai costi di realizzazione della copertura nella parte del Salone, oggetto di Sanatoria.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T
L'Edificio del sig. **** Omissis ****, è una abitazione singola, con accesso carrabile tramite una piccola stradella, che si innesta alla via principale, la S.S.187 di cui una porzione del lotto di terreno la costeggia. Oltre all'abitazione che è ha un lato addossato ad un giardino di proprietà del sig. Cicala Alfio (la Ovest), da un secondo lato alla proprietà dello stesso Cicala Alfio (lato Nord), da un terzo lato alla proprietà del sig. Cicala Salvatore (lato Est) tramite la stradella che conduce alla proprietà posta sul lato superiore al lotto ed infine al lato con la S.S.187 da cui si accede, tramite la su citata stradella. Alla proprietà si accede tramite un cancello carrabile posto sul lato lungo della stradella, attraverso una corte che è in



parte adibita a giardino. La proprietà è raggiungibile tramite pullman comunali e privati, che collegano Valderice a Trapani, la S.S.187 nei pressi di Torrebianca. La zona dove è ubicata l'abitazione è essenzialmente residenziale, con abitazioni sparse, lungo la S.S.187, da cui ogni unità abitativa accede. Nella Zona non ci sono negozi, solo una struttura è presente, quella dell'ex Ospetaletto Torrebianca, per il momento abbandonato e non utilizzato, che prima caratterizzava la zona con la sua imponente presenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 183, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.154,95

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis **** composto da un'Abitazione di tipo economico, con destinazione d'uso abitativo, sita a Erice (TP), nella S.S. n.187 al civico 31 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla difficoltà di raggiungimento e di spostamento, allo stato di manutenzione e di conservazione, delle finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive ed infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore e anche l'incompleta richiesta in sanatoria, che è ancora da terminare con il pagamento degli oneri, che ne determinano un Deprezzamento del Valore. Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'abitazione ricade nella Zona E4, cioè nella Fascia Suburbana/contrada CASA SANTA-zona pedemontana Erice, con tipologia prevalente di abitazioni civili con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'abitazione di tipo economico, il cui Valore varia tra i 600,00€/mq e gli 870,00€/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del Valore della stima, ho applicato una media del valore espresso dall'Agenzia delle Entrate che è corrispondente a 735,00 €/mq.

Questo valore l'ho applicato alla sola parte che ha i requisiti d'abitazione, avendo ottenuto anche il certificato d'abitabilità; mentre per la parte restante di mq 32,34 (oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria), che allo stato attuale del sopralluogo, non si riscontrano i requisiti minimi d'abitabilità, ho applicato, dei coefficienti di riduzione, (vedi consistenza immobile) essendo assimilabile a poco più di una tettoia (con struttura precaria in tubi di acciaio e lamiera zincata).

Oltre a quanto esposto, manca ancora l'ultimo passaggio del pagamento delle ultime rate dell'oblazione per il rilascio della sanatoria che ammontano a circa € 3.500,00 cifra discussa con l'ufficio tecnico del Comune di Erice.

Al valore sarà applicato un deprezzamento del 20% per lo stato di manutenzione dell'abitazione, che presenta una scarsa manutenzione, compromesso dalla massiccia presenza di condensa su tutto la superficie della copertura, per la scarsa/inesistente areazione dei locali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T	98,17 mq	735,00 €/mq	€ 72.154,95	100,00%	€ 72.154,95



Valore di stima:	€ 72.154,95
------------------	-------------

Valore di stima: € 72.154,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 54.223,96

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'abitazione ricade nella Zona E4, cioè nella Fascia Suburbana/contrada CASA SANTA-zona pedemontana Erice, con tipologia prevalente di abitazioni civili con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'abitazione di tipo economico, il cui Valore varia tra i 600,00€/mq e gli 870,00€/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del Valore della stima, ho applicato una media del valore espresso dall'agenzia delle entrate che è corrispondente a 735,00 €/mq.

Questo valore l'ho applicato alla sola parte che ha i requisiti d'abitazione, avendo ottenuto anche il certificato d'abitabilità; mentre per la parte restante di mq 32,34 (oggetto della richiesta di concessione edilizia in sanatoria), che allo stato attuale del sopralluogo, non si riscontrano i requisiti minimi d'abitabilità, ho applicato, dei coefficienti di riduzione, (vedi consistenza immobile) essendo assimilabile a poco più di una tettoia (con struttura precaria in tubi di acciaio e lamiera zincata).

Oltre a quanto esposto, manca ancora l'ultimo passaggio del pagamento delle ultime rate dell'oblazione per il rilascio della sanatoria che ammontano a circa € 3.500,00 cifra discussa con l'ufficio tecnico del Comune di Erice.

Al valore sarà applicato un deprezzamento del 20% per lo stato di manutenzione dell'abitazione, che presenta una scarsa manutenzione, compromessa dalla massiccia presenza di condensa su tutto la superficie della copertura, per la scarsa/inesistente areazione dei locali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis **** composta da un'abitazione ad un solo piano di 64,64 mq, mentre è stata richiesta una concessione in Sanatoria per una porzione di edificio limitrofo, di 32,34 mq di cui si attende il rilascio della concessione in sanatoria.



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 26/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Stato Civile (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Perizia dell'E.I. n.49/2022 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Nomina del C.T.U. della 2° Perizia (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Suddivisione del Territorio di Erice da parte dell'O.M.I. (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Bene 2 Visure Catastali F.191 P.183 SUB.1 (Aggiornamento al 11/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Tavole Stato di Fatto, Prospetto e Sezione (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Stralcio P.R.G. Tav. n.58 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Google Maps (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Bene 2 Foto Esterni e Interni (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Bene 2 Foto Esterno e Interni della parte in Sanatoria (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 2 Planimetria Catastale F.191 P.183 SUB.1 (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Bene 2 Certificato Abitabilità della Part.183 sub.1 (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà del inizio e fine lavori (Aggiornamento al 07/02/2000)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Integrazione bollettini pagati anno 2005 (Aggiornamento al 25/05/2006)



- ✓ N° 5 Altri allegati - Bene 2 Domanda Definizione degli illeciti Edilizi + Bollettini pagati (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 1°Raccomandata/R per Sopralluogo (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 2° Raccomandata/R per Sopralluogo (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Contratto d'Uso Gratuito + raccomandata (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Verbale di Sopralluogo Part.183 sub.1 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Certificato di Residenza (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 2 Atto di Compravendita F.191 P.183 sub.1 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2 Attestazione Prestazione Energetica F.191 P.183 SUB.1 (Aggiornamento al 19/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T
L'Edificio del sig. **** Omissis ****, è una abitazione singola, con accesso carrabile tramite una piccola stradella, che si innesta alla via principale, la S.S.187 di cui una porzione del lotto di terreno la costeggia. Oltre all'abitazione che è ha un lato addossato ad un giardino di proprietà del sig. Cicala Alfio (la Ovest), da un secondo lato alla proprietà dello stesso Cicala Alfio (lato Nord), da un terzo lato alla proprietà del sig. Cicala Salvatore (lato Est) tramite la stradella che conduce alla proprietà posta sul lato superiore al lotto ed infine al lato con la S.S.187 da cui si accede, tramite la su citata stradella. Alla proprietà si accede tramite un cancello carrabile posto sul lato lungo della stradella, attraverso una corte che è in parte adibita a giardino. La proprietà è raggiungibile tramite pullman comunali e privati, che collegano Valderice a Trapani, la S.S.187 nei pressi di Torrebianca. La zona dove è ubicata l'abitazione è essenzialmente residenziale, con abitazioni sparse, lungo la S.S.187, da cui ogni unità abitativa accede. Nella Zona non ci sono negozi, solo una struttura è presente, quella dell'ex Ospetaletto Torrebianca, per il momento abbandonato e non utilizzato, che prima caratterizzava la zona con la sua imponente presenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 183, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ha una destinazione a civile abitazione.

Prezzo base d'asta: € 54.223,96



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.223,96

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - S.S.187 al n.31, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 183, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	98,17 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è in buone condizioni, risulta in uno stato di scarsa manutenzione da parte dell'occupante, che non provvede ad effettuare, nessuna manutenzione minima per il suo stesso utilizzo, pretendendo che sia a carico esclusivo del proprietario. Nell'immobile è presente sia un'abbondante presenza di muffa/condensa nella quasi totalità del soffitto, sia nella presenza d'umidità di risalita, in alcune pareti del corridoio, del soggiorno e della cameretta. Nella parte esterna del prospetto, risultano evidenti distaccamenti a causa della perdita delle tubazioni che arrivano alla caldaia del gas esterna. Oltre al descritta abitazione, dovrebbe far parte, anche una porzione di edificio denominato "Salone" identificato nella richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria, ma che allo stato attuale, non è altro che una semplice tettoia, che copre in maniera precaria e sicuramente non abitabile una porzione di cortile. Questa struttura è oggetto di Sanatoria in corso di approvazione, su cui si dovrà intervenire in maniera massiccia, con la realizzazione, sia di una copertura adeguata per il ruolo di salone che dovrebbe svolgere (realizzando gli intonaci e gli impianti a norma), sia dell'infisso inesistente, che ne determinerebbe la funzione di locale Salone.		
Descrizione:	L'Edificio del sig. **** Omissis ****, è una abitazione singola, con accesso carrabile tramite una piccola stradella, che si innesta alla via principale, la S.S.187 di cui una porzione del lotto di terreno la costeggia. Oltre all'abitazione che è ha un lato addossato ad un giardino di proprietà del sig. Cicala Alfio (la Ovest), da un secondo lato alla proprietà dello stesso Cicala Alfio (lato Nord), da un terzo lato alla proprietà del sig. Cicala Salvatore (lato Est) tramite la stradella che conduce alla proprietà posta sul lato superiore al lotto ed infine al lato con la S.S.187 da cui si accede, tramite la su citata stradella. Alla proprietà si accede tramite un cancello carrabile posto sul lato lungo della stradella, attraverso una corte che è in parte adibita a giardino. La proprietà è raggiungibile tramite pullman comunali e privati, che collegano Valderice a Trapani, la S.S.187 nei pressi di Torrebianca. La zona dove è ubicata l'abitazione è essenzialmente residenziale, con abitazioni sparse, lungo la S.S.187, da cui ogni unità abitativa accede. Nella Zona non ci sono negozi, solo una struttura è presente, quella dell'ex Ospetaletto Torrebianca, per il momento abbandonato e non utilizzato, che prima caratterizzava la zona con la sua imponente presenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da TRAPANI
Iscritto a TRAPANI il 02/07/2004
Reg. gen. 20939 - Reg. part. 4127
Quota: INTERA
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.595,93
Note: Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà, di una Abitazione di tipo Economico (A3) in Erice Foglio 191 Part.183
- **IPOTECA della RISCOSSIONE** derivante da Montante Ipotecario
Iscritto a Trapani il 12/02/2020
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 199
Quota: intera
Importo: € 2.117.817,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.058.908,72
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 702
N° raccolta: 2019
Note: Ipoteca per una quota per intero 1/1 sul bene oggetto delle perizia, ma anche su altri beni, sempre pignorati, siti a Trapani al Foglio di Mappa 303 Part. 979 sub. 5-6-7-8.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Trapani il 29/11/2019
Reg. gen. 21095 - Reg. part. 16665
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nascente da Verbale i Pignoramento immobili del 05/11/2019, Tribunale i Trapani, Rep. n.1615/2019, a favore di GULI' MARIA TERESA, avente per oggetto quota per intero dell'intera proprietà del bene di oggetto di perizia, ad altri beni sempre dell'esecutato ma ricadenti a Trapani al Foglio di Mappa 303 part. 979 sub 5-6-7-8.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 20/06/2023
Reg. gen. 12836 - Reg. part. 10502
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 17/05/2023 Tribunale di Trapani Rep. n.2/2023 a Favore di FEDERICO ORAZIO Contro L'Esecutato, avente per oggetto quota dell'intero 1/1 della proprietà in oggetto e dell'altra abitazione di tipo popolare in Trapani al Foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 ed Ente comune in Trapani al Foglio 979 sub.4.

