

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.505,33</b> .....	22





## INCARICO

---

All'udienza del 01/09/2025, il sottoscritto Arch. Barbera Patrizia, con studio in Via Torrearsa 106 - 91027 - Paceco (TP), email arch.patriziabarbera@gmail.com, PEC patrizia.barbera@archiworldpec.it, Tel. 329 7159573, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2025 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 Valderice (TP) - Via Vespri n. 206
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso.

L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale.

Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso.

L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale.

Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

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)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

L'edificio pignorato si trova nella Via Vespri nel comune di Valderice (TP).

L'immobile in oggetto confina a nord proprietà di eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con proprietà eredi \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\*, a sud con eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà oggetto di pignoramento dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con la Via Vespri che permette l'accesso all'edificio.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204

L'edificio pignorato si trova nella Via Vespri nel comune di Valderice (TP).

L'immobile in oggetto confina a nord e ad est con proprietà oggetto di pignoramento dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad ovest con la Via Vespri che permette l'accesso all'edificio.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso abitazione	8,30 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	3,10 m	Terra
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	78,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,50 m	Primo
Veranda	12,90 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	12,90 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	79,00 mq	93,00 mq	0,15	13,95 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al piano terra troviamo l'ingresso coperto che ci immette in un cortile dove una scala esterna in pietra ci conduce al primo piano.

L'appartamento si trova al primo piano ed è composto dai seguenti vani:

Ingresso, Soggiorno, Cucina, Cameretta, Camera, Bagno, balcone e veranda scoperta.

Al piano secondo dell'immobile troviamo un terrazzo.

L'immobile oggetto di stima è nella zona centrale, nei pressi del Chiesa e della piazza principale di Valderice, ben

servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi, si rilevano anche dei parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'appartamento.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Autorimessa	13,00 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Al piano terra un ingresso su strada con una serranda metallica permette l'accesso al garage per moto o auto di piccole dimensioni, l'ingresso è consentito anche internamente da una porta di collegamento con l'edificio, anch'esso oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di stima è nella zona centrale, nei pressi del Chiesa e della piazza principale di Valderice, ben servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2000 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 80, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 207,62 Piano T-1-2

Il titolare catastale al giorno 16/10/2025, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1999 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 80, Sub. 3 Categoria C6 Cl.7 Superficie catastale 13 mq Rendita € 27,53 Piano T

Il titolare catastale al giorno 16/10/2025, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	80	5		A4	6	6 vani	100 mq	207,62 €	T-1-2	

#### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, tranne per una finestra che non sussiste nel vano indicato in planimetria come cucina (quella con affaccio sulla veranda) ed una porta interna d'accesso al ripostiglio che è speculare rispetto a quella segnata in pianta.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	80	3		C6	7		13 mq	27,53 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

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



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato ed in separazione dei beni.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato ed in separazione dei beni.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

L'immobile pignorato risulta in uso all'esecutato, alla moglie e al figlio.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 16/10/2024, sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcuni tetti presentano segni di ammaloramenti e alcune pareti presentano segni di umidità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 16/10/2024, sono da considerarsi in generale discrete.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

L'immobile pignorato non ha parti comuni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---



L'immobile pignorato non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**ESPOSIZIONE:** L'appartamento risulta avere esposizione sull'asse Ovest-Sud, in particolare il vano cucina, ingresso e cameretta ad Ovest, mentre i vani soggiorno e camera da letto a Sud.

**ALTEZZA INTERNA UTILE:** Altezza media piano terra 3,10 metri e piano primo 3,50 metri.

**STRUTTURE VERTICALI:** Muratura portanti in concio di tufo.

**SOLAI:** Latero-cementizi in discrete condizioni.

**COPERTURE:** A volte e piane in discrete condizioni.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Pavimenti nell'ingresso al piano terra con piastrelle in scaglietta di marmo, al piano primo l'appartamento piastrelle in cotto. Tutte in discrete condizioni.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** Il cortile al piano terra in pezzami di marmo, al piano primo la veranda scoperta e i balconi sono pavimentate in gres porcellanato in discreto stato.

**SCALE:** Le uniche scale presenti sono quelle nel cortile al piano terra e sono realizzate in pietra.

**IMPIANTO ELETTRICO:** Sottotraccia da 220 V.

**IMPIANTO IDRAULICO:** Sottotraccia.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** Non risulta nessun impianto di riscaldamento, non vi è presenza di caldaia.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi esterni sono di alluminio con vetro singolo e con scuri in alluminio tranne per il bagno che presenta tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno. Sia gli infissi esterni che interni sono in discrete condizioni. Portoncino d'ingresso all'immobile e all'appartamento del tipo blindato in alluminio e vetro.

**POSTO AUTO:** Presenza di autorimessa per moto e auto di piccole dimensioni. Area prospiciente su strada viene utilizzata per posto auto.

**TERRENO ESCLUSIVO:** L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** Non vi sono aree condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**ESPOSIZIONE:** Il garage risulta avere esposizione ad Ovest.

**ALTEZZA INTERNA UTILE:** Altezza media 3,40 metri.

**STRUTTURE VERTICALI:** Muratura portanti in concio di tufo.

**COPERTURE:** Travi a vista in legno e mattoni.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Pavimenti in gettata di cemento.



PAVIMENTAZIONE ESTERNA: Nessuna.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V.

IMPIANTO IDRAULICO: Non risulta nessun impianto.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Non risulta nessun impianto di riscaldamento.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni è una serranda metallica, mentre la porta interna è in tamburato.

TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Non vi sono aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206

L'immobile risulta occupata dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la moglie e il figlio.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204

L'immobile risulta ad uso al debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla moglie e al figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1999 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	08/04/1999	498	327



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 15/03/1999 al 09/02/2026	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	08/04/1999	498	327

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 11/03/2024



Reg. gen. 5402 - Reg. part. 331  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 20/11/2015  
Reg. gen. 21871 - Reg. part. 16124  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Trapani il 27/12/2024  
Reg. gen. 26909 - Reg. part. 22487  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 329,00.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 11/03/2024  
Reg. gen. 5402 - Reg. part. 331  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 20/11/2015  
Reg. gen. 21871 - Reg. part. 16124



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Trapani il 27/12/2024

Reg. gen. 26909 - Reg. part. 22487

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 329,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo l'adozione della variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio con Delibera del Commissario ad Acta n°25245 del 2024, ricade interamente in Zona Omogenea B1-Tessuti urbani del centro urbano consolidato.

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici che ricadono nel centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale sono consentiti, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia, gli interventi di:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00 e RC=70%;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n.21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.

E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dallo strumento urbanistico o pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo l'adozione della variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio con Delibera del Commissario ad Acta n°25245 del 2024, ricade interamente in Zona Omogenea B1-Tessuti urbani del centro urbano consolidato.

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici che ricadono nel centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale sono consentiti, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia, gli interventi di:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00 e RC=70%;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n.21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.

E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dallo strumento urbanistico o pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta essere stato oggetto della pratica n.3338/2000 del 10/07/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

L'impianto elettrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

L'impianto idrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



L'impianto elettrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 206**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N. 204**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206**  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in



un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 133.199,50

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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204**

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.395,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Valderice (TP) - Via Vespri n. 206	140,21 mq	950,00 €/mq	€ 133.199,50	100,00%	€ 133.199,50
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Valderice (TP) - Via Vespri n. 204	14,50 mq	510,00 €/mq	€ 7.395,00	100,00%	€ 7.395,00
Valore di stima:					€ 140.594,50



Valore di stima: € 140.594,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 119.505,33**

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.

Paceco, li 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbera Patrizia

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale Bene 1 - Fg. 25 P.lla 80 Sub 5 (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale Bene 2 - Fg. 25 P.lla 80 Sub 3 (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene 1 - Fg. 25 P.lla 80 Sub 5 (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Fotografie ritraenti Bene 1
- ✓ N° 5 Foto - Fotografie ritraenti Bene 2
- ✓ N° 6 Google maps - Indicazione su Google maps dell'immobile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali al Debitore
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali avv. Creditore
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale Sopralluogo del 16-10-2025



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 206  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 5, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo l'adozione della variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio con Delibera del Commissario ad Acta n°25245 del 2024, ricade interamente in Zona Omogenea B1-Tessuti urbani del centro urbano consolidato. Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici che ricadono nel centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale sono consentiti, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia, gli interventi di: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00 e RC=70%; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n.21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dallo strumento urbanistico o pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n. 204  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 3, Categoria C6



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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo l'adozione della variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio con Delibera del Commissario ad Acta n°25245 del 2024, ricade interamente in Zona Omogenea B1-Tessuti urbani del centro urbano consolidato. Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici che ricadono nel centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale sono consentiti, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia, gli interventi di: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00 e RC=70%; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n.21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dallo strumento urbanistico o pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

**Prezzo base d'asta: € 119.505,33**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.505,33**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valderice (TP) - Via Vespri n. 206		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	140,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 16/10/2024, sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcuni tetti presentano segni di ammaloramenti e alcune pareti presentano segni di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dal debitore esecutato **** Omissis ****, la moglie e il figlio.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valderice (TP) - Via Vespri n. 204		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 80, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 16/10/2024, sono da considerarsi in generale discrete.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito al piano primo di un edificio da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso all'edificio, un cortile interno che con una scala esterna permette l'accesso all'appartamento del piano primo, al secondo piano troviamo una terrazza. Al piano terra sempre oggetto del procedimento troviamo un garage il cui accesso è sia esterno che interno da una porta presente nell'ingresso. L'edificio presenta l'ingresso nella strada principale della città di Valderice ed è ubicato in un contesto residenziale. Sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi, una piazza ed una chiesa.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta ad uso al debitore esecutato **** Omissis ****, alla moglie e al figlio.

