
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	13



Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	24



Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 284.007,38	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1.....	42
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	43



INCARICO

All'udienza del 04/03/2025, 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., 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 della Murena n°21, piano 1 (Coord. Geografiche: 38°04'08.7"N 12°38'01.3"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T (Coord. Geografiche: 38°04'08.7"N 12°38'01.3"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T (Coord. Geografiche: 38°04'08.7"N 12°38'01.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'Appartamento al Piano Primo (di un edificio maggiore) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, Via della Murena n°21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.5 .

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino (parte di un edificio maggiore), è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, al Piano Terra, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.4

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento al Piano Terra in corso di Definizione (F/4) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.2.

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.

L'Appartamento oggetto della stima è la parte più Antica, tra le Costruzioni presenti nella Part. 321, posizionato nell'estremità Sud e confina con la Via della Murena.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'immobile oggetto di stima è confinante a Nord col terreno dello stesso esecutato **** Omissis ****; a Est con una striscia di terreno (la Part.71) legata al lotto retrostante, che consente sia l'accesso al lotto, sia al lotto posto sullo sfondo (la Part.404), sia con la Proprietà di **** Omissis ****; a Sud con la Via della Murena, da cui si accede alla proprietà ed infine ad Ovest con le proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino oggetto di stima, occupa la totalità del Piano Terra, del maggiore edificio posto nella Part.321 (oltre il vano scala, l'Androne e il Porticato sul retro), confinante a Nord con il Vano scala e successivamente, (oltre al lotto) con il terreno dello stesso esecutato **** Omissis ****, a Est con una striscia di terreno (la Part.71), legata al lotto retrostante, che consente, sia l'accesso al lotto, sia al lotto sullo sfondo di Proprietà di **** Omissis ****, invece a Sud con la Via della Murena, da cui si accede alla proprietà ed infine ad Ovest con le proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è confinante a Nord con l'edificio composto da un Piano terra e da un Primo Piano (dello stesso Esecutato); a Est con una striscia di terreno (la Part.71) legata al lotto retrostante, che consente, sia l'accesso al lotto, sia al lotto posto sullo sfondo (la Part.404), sia con la Proprietà di **** Omissis ****; a Sud con la Via della Murena, da cui si accede alla proprietà ed infine, ad Ovest con le altre proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,11 mq	203,70 mq	1	203,70 mq	3,00 m	1°
Terrazza Coperta	38,99 mq	43,35 mq	0,30	13,01 mq	3,00 m	1°
1° Balcone scoperto	10,35 mq	11,53 mq	0,25	2,88 mq	3,00 m	1°
2° Balcone scoperto	4,09 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	3,00 m	1°
3° Balcone scoperto	4,12 mq	4,74 mq	0,25	1,19 mq	3,00 m	1°
Locale Lavanderia	8,24 mq	10,90 mq	0,10	1,09 mq	2,40 m	2°
Lastrico solare	215,70 mq	233,77 mq	0,10	23,38 mq	0,00 m	2°



Portico dell'Ingresso	3,52 mq	3,52 mq	0,30	1,06 mq	3,50 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				247,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Abitazione oggetto di stima è inserita al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.5 è posizionata al Piano Primo in un edificio più ampio, di cui ne fa parte.

La Part.321 Sub.5 (al Piano Primo) è adibita ad Abitazione, con categoria A/2, di Superficie Residenziale (Sr) = 163,11 mq, con accesso dal vano scala, che conduce fino al Piano secondo, dove oltre al Lastrico solare di 215,70 mq è stato ricavato un locale Lavanderia di 8,24 mq.

L'abitazione è composta di nove Vani, così distribuiti: un Ingresso di mq 7,70 mq, che da l'accesso, sia al Salone di 31,75 mq, sia al Vano Cucina-Tinello di 39,11mq, con accesso tramite due porte distinte e comunicanti con l'ingresso.

Attraverso la Cucina-Tinello (parte centrale dell'abitazione), si accede alla Zona Notte, al Cucinino di 6,00 mq, alla Terrazza coperta di 38,99 mq e infine al Riposto della zona giorno di 7,00 mq.

Dalla zona Notte, attraverso un Corridoio di 8,52 mq, si accede alla Camera Matrimoniale di 24,00 mq, al Bagno Grande di 11,73 mq, al Riposto di 4,93 mq, alla 1°Cameretta di 12,18 mq, alla 2°Cameretta di 15,60 mq, all'anti Wc di 1,45 mq, al Wc di 4,87 mq.

Mentre per le Superficie non Residenziali (Snr) è di 69,31 mq, composte dalla Terrazza Coperta di 38,99 mq, dal 1°Balcone di 10,35 mq, dal 2°Balcone di 4,09 mq, dal 3°Balcone di 4,12 mq, dalla Lavanderia (P.2°) di 8,24 mq, infine dal piccolo Porticato (P.T.) di 3,52 mq.

Il Lotto è identificato al Catasto di Valderice al Foglio 2 Part.321 è di 1.865 mq.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	168,22 mq	189,70 mq	0,25	47,42 mq	3,50 m	Terra
Porticato sul retro	42,90 mq	42,90 mq	0,15	6,43 mq	3,50 m	Terra
Cortile	1253,00 mq	1253,00 mq	0,10	125,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				179,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	179,15 mq	
----------------------------------------------	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Magazzino oggetto di stima è inserito al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.4 posto al Piano Terra.

La Part.321 Sub.4 è un locale, con Categoria C/2 di 168,22 mq (Superficie Totale), composta da due ambienti comunicanti, ma con Caratteristiche di rifinitura differenti.

La Prima parte del Sub.4 è composta da un Grande Vano di forma quadrata di 108,65 mq, posizionato nella parte centrale dell'Immobile, con caratteristiche ancora allo stato grezzo, dove mancano gli intonaci, il pavimento e le tracce degli impianti, con due accessi carrabili, sul prospetto principale e un Accesso Pedonale, direttamente dal Porticato sul retro di 42,90 mq.

Questa parte di Magazzino comunica con la Seconda parte (completamente rifinita), adiacente sul lato sinistro, composta da due ambienti distinti di mq (49,50+10,07) = 59,57 mq di forma rettangolare.

Il Magazzino nella sua interezza, comunica con il vano Scala, tramite una porta che ne consente un facile accesso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	46,22 mq	57,64 mq	0,80	46,11 mq	2,99 m	Terra
Veranda Coperta	16,17 mq	16,17 mq	0,30	4,85 mq	2,84 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.2, occupa una porzione del Lotto della Particella 321, con una Categoria (F/4) in Corso di Definizione, con una probabile destinazione d'Uso (A/3), Abitazione di tipo economico.

Nel Conteggio dei mq dell'Appartamento, ho considerato solamente quelli Regolari corrispondenti a 57,64 mq con una Veranda Coperta di 16,17 mq, che sono stati, ottenuti dalla Foto Aerea della S.A.S. (Volo del 1966).

1°P.S. La Dimensione dell'Appartamento (nella Planimetria Catastale) è di 116,92 mq, con una Veranda Coperta di 91,00 mq.

2°P.S. L'Appartamento "Regolare", comprende solamente tre Vani (1+2+3) e un disimpegno, con una Superficie



totale utile di 46,22 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 5 Categoria A2 Cl.11, Cons. 9 vani Superficie catastale 209 mq Rendita € 581,01 Piano primo
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 5 Categoria A2 Cl.11, Cons. 9 vani Superficie catastale 209 mq Rendita € 581,01 Piano primo

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 210 Superficie catastale 234 mq Rendita € 433,82 Piano TERRA
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 210 Superficie catastale 234 mq Rendita € 433,82 Piano TERRA

Occorrerebbe rettificare la Superficie Catastale del Sub.4 (mq 210), in quanto risale al Conteggio della Vecchia Planimetria Depositata, ma Mai Aggiornata rispetto a quanto, stabilito nei disegni dell'ultima Sanatoria, che escludeva la superficie del Porticato di 38,99 mq; Passando da una superficie Utile di 210 mq a 168,22 mq mentre la Superficie Catastale da 234 mq a ad una superficie di 189,70 mq.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 2 Categoria F4 Piano TERRA
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 321, Sub. 2 Categoria F4 Piano TERRA

L'Appartamento identificato col la Part.321 Sub.2, mancava della visibilità dell'Elaborato Planimetrico, ottenuto con una Richiesta di Rasterizzazione della Planimetria, completando un iter burocratico di Archiviazione Catastale, iniziato nel lontano 03/05/1983 con Prot.874 e completato in data 11/03/2026.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	321	5		A2	11	9 vani	209 mq	581,01 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Planimetria Catastale (del Piano Primo), inserita nel N.C.E.U. nel Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.5, rispetto al Progetto di Concessione in Sanatoria, presenta delle DIFFORMITA' corrispondenti in:

- 1) Una diversa Distribuzione interna dell'abitazione (rispetto al Progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria);
- 2) Una diversa Metratura dei Vani;
- 3) Una nuova Apertura (Cucinino) e un Infisso (Salone) posizionato diversamente, rispetto al Progetto di Sanatoria.

Nella 1):

- Il vano Cucina-Tinello è stato ampliato, inglobando una porzione del corridoio e della stanza accanto all'ingresso, realizzando un più ampio vano;
- Il vano Salone invece è stato ridotto, per ricavare un riposto, utilizzando la porta esistente, con l'accesso diretto dalla Cucina-Tinello;
- Una realizzazione di nuova porta interna (nel vano ingresso), per accedere alla Cucina-Tinello, non presente nel Progetto in Sanatoria, ma rappresentata nella Planimetria Catastale;
- La realizzazione di un piccolo Disimpegno prima del Wc piccolo per la lavatrice;
- La realizzazione di un tramezzo nel Wc piccolo, per nascondere la doccia;



- La realizzazione di un tramezzo nel Bagno grande, per disporre i due lavabi incassati.

Nella 2):

- La realizzazione di queste modifiche, ha cambiato la dimensione dei vani e quindi i mq dei singoli vani, pur non aumentando la metratura generale.

Nella 3):

- Un nuovo infisso, realizzato nel Cucinino, presente nella Planimetria Catastale, mentre è mancante nel Progetto in Sanatoria, che permette un accesso diretto con la Terrazza;
- Una posizione diversa di un infisso (nel Salone), che è traslato rispetto al Progetto in Sanatoria.

In Conclusione le modifiche riscontrate in loco, durante il sopralluogo, suggeriscono un aggiornamento della Planimetria Catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	321	4		C2	6	210	234 mq	433,82 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'elaborato Planimetrico Catastale dell'Immobile (Piano Terra) che è stato depositato presso il N.C.E.U. nel Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.4, contiene delle DIFFORMITA', riferite al Conteggio dei mq del Sub.4, dove, dovrebbe avere una Superficie più piccola, rispetto ai mq 210 dichiarati, con una Superficie reale di 168,22 mq in quanto nel conteggio dei mq è stato Erroneamente Inglobato i mq del Porticato sul retro.

Quindi si dovrebbe Aggiornare la Planimetria Catastale, riferita alla reale superficie corrispondente al Sub.4.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	2	321	2		F4					Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Planimetria Catastale depositata, presso il N.C.E.U. nel Comune di Valderice (TP), al Foglio 2 Part.321 Sub.2, contiene Diffformità, che vado ad elencare:

- 1) Riguarda la Dimensione della Veranda Coperta, che allo stato attuale, risulta di gran lunga più grande, rispetto a quella presente nella planimetria catastale;
- 2) Riguarda la Parte regolare dell'Appartamento (risalente in epoca anteriore al 1967), infatti analizzando la Foto del 1966 attraverso una Documentazione Fotografica Aerea della S.A.S., si è accertato che l'Appartamento, aveva uno sviluppo di circa la metà, rispetto all'attuale Stato di Fatto.

Quindi si dovrebbe Aggiornare la Planimetria Catastale, rappresentando la "Reale e Regolare" porzione dell'Appartamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'Abitazione è abitata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia, avendo la Residenza.
L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino è utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****, come posto auto/deposito e non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento non risulta inserito in un contesto condominiale, ma è utilizzato dallo stesso esecutato, come una sorta di scrigno, dove custodire i ricordi dei genitori.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'interno dell'Appartamento occupante tutto il Piano Primo di un edificio maggiore, si presenta in buone condizioni con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un buon stato di manutenzione.

L'esterno dell'Appartamento, riserva delle sorprese, infatti visto dalla Via della Murena ed entrando nel lotto della Proprietà, l'edificio si presenta in discrete condizioni, col prospetto fatto, sia al piano primo e anche al piano terra, in corrispondenza dell'entrata dal vano scala, con la rifinitura in marmo nel prospetto della parte sottostante, con la pavimentazione della Corte, eseguita con un buon materiale, con gli infissi e le serrande funzionanti ma, appena si va sul retro della costruzione, le condizioni precipitano, due dei quattro prospetti, sono in uno stato totale di abbandono, mancando del benché minimo strato protettivo delle pareti, lasciati a vista e alle intemperie.

Salendo nel Terrazzo del Piano Secondo (Copertura), avendo realizzato una lunga traccia sul parapetto e non averla chiusa, sta causando il degrado dello stesso e del cornicione esterno all'edificio, del piano secondo, come anche le due pensiline del balcone della cameretta sul retro, con evidenti distacchi del cemento a causa dei ferri arrugginiti.

Nel Tetto della Copertura riferito al vano lavanderia, si stanno verificando infiltrazione delle acque piovane, con la conseguenza del distacco di porzioni di pignatte dal tetto, a causa del non averlo, mai impermeabilizzato e ricoperto con le tegole, già presenti in loco.

Le stesse pareti esterne del Torrino scala e della Lavanderia mancano, del primo strato protettivo d'intonaco, generando infiltrazioni nelle pareti, visibili nella parte alta del vano scala, dove la pittura sta subendo rigonfiamenti e muffe.

E' parte integrante, sia dell'Appartamento (piano primo), sia del Magazzino (piano terra), una porzione di giardino dove sono presenti, alberi di frutta e d'ulivo, per un personale utilizzo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Una Parte del Magazzino al suo interno è in buone condizioni, con pareti intonacate, il pavimento piastrellato e gli infissi montati e funzionanti; mentre la Seconda parte del Magazzino è allo stato grezzo, mai completato



senza intonaci, senza pavimento e impianti sotto traccia.

Il Magazzino nella sua totalità è composto da due ambienti, separati e comunicanti tra di loro, da una porta interna che li disimpegna.

Mentre l'ingresso Carrabile avviene dal prospetto principale, tramite tre saracinesche, l'accesso pedonale avviene, sia da due porte (una sul retro del Porticato e una sul retro), sia da una porta nel Vano scala.

L'esterno del Magazzino appare in buone condizioni nei due prospetti verso la Via della Murena, col prospetto fatto, con il marmo nella parte sottostante, con la pavimentazione della Corte, eseguita con un buon materiale, con l'infisso e la saracinesche funzionanti, ma appena si va, nella parte retrostante del Magazzino, le condizioni cambiano, con la mancanza totale dello strato protettivo nelle pareti, lasciati a vista e alle intemperie.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento classificato "in fase di definizione (F/4)" è composto da due parti:

Nella Prima parte (quella Regolare) composta dai tre vani e da un corridoio, si presenta in discrete condizioni, con le rifiniture tipiche della tipologia, con il marmo a scaglie nella parte bassa sui due lati prospetto, come anche la pavimentazione della Veranda, con gli infissi in legno dipinto, con gli scuri e le serrande funzionanti, mentre sugli altri due lati del prospetto (lato Via della Murena), manca dello strato di rifinitura, con evidenti tracce di degrado, in corrispondenza della trave della soletta.

Nella Seconda parte (quella non Regolare), composta dal Soggiorno, dalla Cucina, dal Disimpegno, dal Cucinino e dal Wc, si presentano con qualche presenza di degrado murale e sul soffitto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'immobile pignorato non risulta, ne inserito in un contesto condominiale, ne aventi parti comune con altre unità immobiliari.

NOTA BENE: Sono presenti alcuni manufatti, che sono:

- 1) Un piccolo Magazzino con adiacente un forno (da demolire), realizzato su una particella la Part.426 (che è stata soppressa).
- 2) Una Cisterna in muratura detta "GEBBIA", a uso esclusivo della proprietà, localizzata nella parte del lotto, vicino alla Via della Murena.
- 3) Alcuni piccoli manufatti in muratura (pollai) e tettoie di ferro (canile, ricovero della legna), di scarsa entità, che andranno demoliti e smontati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino non risulta inserito in un contesto condominiale, ma ha parti in comune, con altre unità immobiliari, con riferimento all'Abitazione Sub.5 (piano primo) e all'altra Abitazione Sub.2 (piano terra), con cui condividono la part.321, sempre oggetto di esecuzione Immobiliare.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne aventi parti comune con altre unità immobiliari.

Accanto all'Appartamento è stata realizzata una Cisterna a cielo aperto "GEBBIA", già presente nella riproduzione fotografica Aerea (S.A.S.) del 1966, a uso esclusivo della proprietà, localizzata vicino alla Via della Murena.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'Abitazione a un primo controllo, appare in discreto Stato Conservativo, con una facciata principale e laterale (nei due lati visibili dalla Via della Murena), completa dello strato di rifinitura del prospetto, con alcuni punti d'inizio di deterioramento, che interessano, sia i parapetti dei balconi (in corrispondenza dell'attacco del parapetto con la muratura), sia l'intera superficie, con la presenza di micro-lesioni.

Continuando il controllo dello Stato di Fatto, la situazione peggiora, su due lati dell'Abitazione, che è in uno Stato completo d'abbandono, con ancora il ponteggio montato, che si sta inclinando su di un lato, per via del fatto che sono stati poggiati i telai del ponteggio, sul terreno, che col peso e per la durata eccessiva del montaggio, ha generato la compressione della zolla di terreno, generando l'inclinazione dello stesso.

Su questi due lati mancano, sia il primo strato d'intonaco su tutta la superficie, (dove sono ben visibili i blocchetti prefabbricati dei muri perimetrali, compreso i Pilastrini e le Travi), sia lo strato finale della rifinitura del prospetto.

Questo stato delle cose, sta generando dei punti critici, compromettendo l'integrità della struttura, che sta già producendo notevoli distacchi di porzione di cornicione del primo piano e piano secondo (lungo tutto il perimetro di questa parte di costruzione), tale a mio avviso da essere del tutto demolito, piuttosto che riparato.

L'Edificio complessivamente è stato costruito con un sistema intelaiato in C.A., con pilastrini e muri perimetrali, realizzati nella parte del piano primo con blocchetti multicellulari in argilla espansa, mentre nella parte del Piano Terra in Conci di Tufo da 30 cm, mentre le tramezzature interne, sono in segati di tufo da 10 cm.

La Fondazione è eseguita con travi rovesce in cemento armato.



L'Edificio ha un'esposizione su tutti i quattro lati, con l'Ingresso pedonale e carrabile, dal lato Est. L'altezza dei locali del Piano Terra è h.3,53 mentre l'abitazione del Piano Primo è di h.2,87.

Il solaio del Piano Primo e Piano Secondo è in latero-cemento e travetti precompressi, in buono stato conservativo, mentre solamente il Tetto della Lavanderia (Piano Secondo), ha bisogno di ristrutturazione, avendo le pignatte rotte e i ferri dei Travetti arrugginiti.

La Copertura dell'edificio è a terrazza, raggiungibile tramite il vano scala, dove è stata realizzata una intercapedine (alta circa 30 cm), per favorire (in maniera tradizionale ed economica), l'isolamento dal caldo e dal freddo, con una superficie superiore, impermeabilizzata tramite uno strato di boiaccia di cemento.

Nella Copertura del vano Lavanderia e del vano Scala manca, sia della necessaria impermeabilizzazione, sia della messa a dimora delle tegole (che sono comunque presenti nel terrazzo), che al momento favorisce l'infiltrazioni con le piogge dell'acqua, soprattutto nel vano lavanderia, dove sono già evidenti i distacchi delle pignatte e dei travetti arrugginiti.

Le Pareti esterne della Lavanderia e del vano Scala, sono ancora prive d'intonaco, realizzate in parte in tufo (vano scala), in parte con forati in cotto (lavanderia), che causano infiltrazione.

Nei parapetti del Lastrico solare (piano secondo), a causa della realizzazione di una traccia (mai sigillata), lungo tutto il perimetro per il passaggio di un tubo d'acqua potabile, a servizio dei due bagni e del cucinino, sta causando il degrado, sia dei parapetti, sia del cornicione del secondo piano.

Il vano Scala è quasi completamente rifinito, con la sola ultima rampa di scale (allo stato grezzo), mentre tutto il resto del vano scala, ha le pareti intonacate e pitturate, con una sola parete un po' ammalorata, quella esposta a nord, dove a causa della mancanza esterna dell'intonaco, si favorisce l'infiltrazione delle piogge e di conseguenza il deterioramento della superficie, con evidenti chiazze d'umidità e di muffa.

La superficie delle rampe della scala è realizzata con un rivestimento in Resina Colorata, in un ottimo stato di manutenzione, mentre la ringhiera è stata realizzata artigianalmente di legno, con una struttura molto semplice ed economica, ma stabile.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sotto traccia, con un quadro elettrico centrale a norma, come anche l'impianto idrico, nei due bagni, completi e funzionanti, con una centralina.

È presente un impianto di luci d'emergenza all'interno dell'abitazione nel Corridoio e nella Cucina-Tinello.

A servizio dell'edificio c'è una cisterna idrica in cemento armato di 30.000 litri, realizzata sotto il porticato del piano terra, accessibile tramite botola e servita da un'autoclave.

L'impianto di riscaldamento è stato previsto e realizzato sotto traccia (ma incompleto), mancando sia della caldaia, sia dell'installazione dei termosifoni su tutta l'abitazione.

Il riscaldamento avviene tramite un camino a legna, posto nella Cucina-Tinello, che garantisce il riscaldamento in alcune stanze (Camera Matrimoniale e Tinello).

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno posto nel riposto di 80 litri.

L'abitazione al suo interno è completa, avente tutte le pareti intonacate, con gli ambienti ben distribuiti e dipinti di bianco e qualche parete colorate.

La Pavimentazione interna dell'abitazione è stata eseguita con due materiali, che identificano due distinte zone. Nella zona Giorno è stato utilizzato un rivestimento di marmo di Trani, con un formato in listello di 10x30, nell'Ingresso, nel Salone, nella Cucina-Tinello, nel Riposto e nel Cucinino.

Mentre nella zona Notte è stata utilizzata la Ceramica, con un formato di 30x30, con un piccolo inserimento di



un quadrato (nel Corridoio notte, nella Camera Matrimoniale, nelle due Camerette e nel Riposto notte).

Nel bagno grande è stato applicato un rivestimento murale fino a una h. 2,45 di colore nero e grigio madreperlato (con uno sviluppo orizzontale in stile classico), con un formato 20x40, come anche il pavimento di colore grigio, garantendo delle superfici lavabili.

Al suo interno troviamo oltre ai due pezzi sanitari, una comoda vasca angolare, con superficie rivestite di marmo nero, accompagnate da due lavabi in ceramica, disposti su un ripiano di legno realizzato su misura con rivestimento del top di marmo nero, sormontato da un grande specchio e faretti. La rimanente parte di muro compreso il soffitto sono dipinti di bianco.

Nel bagno piccolo (di servizio) è stato applicato un rivestimento murale in ceramica, fino a una h. 2,25 di colore bianco, con un inserto in mosaico dentro la doccia. Il formato è 20x25 (con sviluppo verticale), come anche il pavimento, garantendo delle superfici lavabili su tutto il bagno.

Nel Pavimento è stato realizzato un gradino, per favorire sicuramente la pendenza degli scarichi, del wc, del bidet, del lavabo e della doccia, ricavata all'interno del bagno, tramite un piccolo muro e da una porta a soffietto in alluminio. La rimanente parte di muro compreso il soffitto sono dipinti di bianco.

Nel Cucinino, le pareti sono state rivestite tutte di ceramica chiara del formato 20x25, mentre il pavimento è in marmo di Trani.

Gli infissi interni, le porte sono realizzate in legno tamburato di noce Tanganica a battente, con una cornice di legno, mentre la porta della cucina è scorrevole esterna.

Gli infissi esterni sono in legno Iroko (realizzate artigianalmente), di colore scuro, con vetro semplice e con avvolgibili in PVC su tutti gli infissi esterni, mossi manualmente.

Il Raffrescamento è inesistente, ma è stato previsto l'impianto, col passaggio dei tubi sotto traccia e le cassette murate, nel Salone, nelle Camere e nella Cucina-Tinello.

Il Lotto di Terreno è delimitato da lato Ovest, da un recinto e da una fila di alberi, dal lato Sud, dal Vecchio edificio, che delimita la Via della Murena, dal lato Est da un basso muretto di 30 cm, che traccia il limite della proprietà e con la striscia della stradella, che conduce al lotto retrostante e infine dal lato Nord, con un altro lotto dell'esecutato (la part.404).

In una porzione del lotto e nella strada d'accesso che conduce al lotto è presente una Pavimentazione di grosse dimensioni, realizzata, con gettate di cemento (di forme romboidali), lasciate grezze, intervallate da pietrisco, che fungono da superficie carrabile per consentire sia l'ingresso alla proprietà, sia al lotto posto sullo sfondo, oltre da ingresso alla proprietà della sorella, la quale utilizza, questo stesso ingresso, per entrare nella sua proprietà.

Nella parte immediatamente a ridosso dell'edificio è stata realizzata una pavimentata, con blocchetti colorati in cemento, con una delimitazione con una fascia di marmo.

Su questo lato, è posizionato l'entrata dell'Appartamento, tramite un piccolo portico che da l'accesso al vano scala.

Il Lotto di Terreno adesso non ha nessun cancello, che rende evidente l'ingresso alla proprietà, avendo un accesso diretto all'edificio, dalla Via della Murena.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il locale Magazzino è composta da due distinti locali comunicanti tra di loro, ma con caratteristiche, diverse per rifinitura.

1) Prima Porzione: che comprende due locali, di forma rettangolare, al suo interno sono in buone condizioni, realizzato con una struttura in cemento armato, con le fondazioni e i solai in latero cementizio, con un'altezza utile di h.3,50 con un pavimento in buone condizioni, sia le pareti e sia il Soffitto.

In questa parte del Magazzino è stato realizzato un impianto elettrico sotto traccia.

L'esterno dell'edificio ha il prospetto sui due lati completo, mentre manca nei due lati sul retro, con la struttura dei muri e dei pilastri a vista e alle intemperie.

Nella retrostante prospetto è ancora montato il ponteggio per l'esecuzione del lavoro, ma quest'ultimo sta subendo un'inclinazione della sua staticità, tale da non essere utilizzato per completare il lavoro.

2) Seconda Porzione: che comprende un solo locale di forma quadrata, al suo interno mancano totalmente le rifiniture, con la muratura, il solaio (pignatte e travetti) totalmente a vista, compreso le travi e i pilastri.

La struttura è in cemento armato, con le fondazioni e i solai in latero cementizio, con un'altezza utile di h.3,50.

In questa parte del Magazzino manca l'impianto elettrico sotto traccia.

L'esterno dell'edificio ha il prospetto sul lato del prospetto principale, completo dello strato di rifinitura, mentre il lato che prospetta sul Porticato, manca dello strato dell'intonaco e dello strato di rifinitura.

La struttura dei muri e dei pilastri a vista e alle intemperie.

Oltre al Magazzino (Sub.4) il Porticato risulta anche lui allo stato grezzo, senza nessuna rifinitura sia sulle pareti e pavimento, sia sul soffitto del porticato.

L'Edificio nel suo complesso è stato costruito con un sistema intelaiato in C.A., con pilastri e muri perimetrali, realizzati al piano terra con Conci di Tufo da 30 cm, mentre le tramezzature interne, sono in segati di tufo da 10 cm.

La Fondazione è con travi rovesce in cemento armato.

Il magazzino ha un'esposizione Est con l'ingresso carrabile, a Sud con porzione di giardino che è delimitato dal Sub.2 (L'altra Abitazione nella stessa Part.321), a Ovest con l'ingresso pedonale, dal porticato e dal giardino, a Nord con il Vano Scala.

L'altezza dei locali del Piano Terra è h.3,53.

L'impianto elettrico è da verificare.

Gli infissi interni sono realizzate in legno tamburato di noce Tanganica a battente, con una cornice di legno (nella parte completata).

L'accesso Carrabile avviene attraverso la Corte (sul prospetto principale), dove è presente una Pavimentazione realizzata con elementi prefabbricati in cemento colorato, su tutto il lato del prospetto principale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento (riferito alla parte legittima), appare in discrete Condizioni, con una facciata principale sotto la Veranda Coperta e Laterale (nei due lati interni verso il giardino), completa dello strato di rifinitura del prospetto, mentre per gli altri due lati, che costeggiano la Via della Murena, manca dello strato di rifinitura, che pur mantenendone la sua consistenza, si stanno manifestando segni di degrado con rigonfiamenti.

L'Edificio è stato costruito con una struttura con muratura portante in conci di tufo di 30 cm, con solai latero-cemento, mentre le tramezzature interne, sono in segati di tufo da 10 cm.

La Fondazione è eseguita con in cemento armato a sezione obbligatoria.

L'Edificio è esposto su tutti i quattro lati, con l'Ingresso pedonale e carrabile, dal lato Nord, sotto la Veranda.

L'altezza dell'Appartamento è di h.2,99 mentre la Veranda ha una altezza media di 2,84 metri.



Il solaio presenta segni di Condensa, nei Vani 1, 2 e 3, dovuti alla scarsa areazione dei locali, mentre nel Corridoio, nella parete Esterna che fiancheggia la Via delle Murene, sono presenti dei rigonfiamenti dell'intonaco, sia all'interno, sia all'esterno, a causa delle infiltrazioni dell'acqua piovana, dai cordoli del solaio. La Copertura dell'edificio è a terrazza non praticabile, con un basso parapetto su tutto il perimetro, tanto quanto basta per realizzare le pendenze, per il deflusso dell'acqua piovana, impermeabilizzata tramite uno strato di boiaccia di cemento.

La Copertura necessita di manutenzione e impermeabilizzazione, dove è stato collocato un piccolo recipiente in PVC, in sostituzione di quello in eternit, non più utilizzato.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sotto traccia, con un quadro elettrico da aggiornare.

Il Riscaldamento è stato affidato a una pompa di calore (non più funzionante) installata nel corridoio.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno posto nel Bagno di 80 litri.

L'appartamento al suo interno è completo avente tutte le pareti intonacate, con gli ambienti distribuiti tramite un corridoio.

La Pavimentazione interna dell'appartamento (legittimo) è realizzato in ceramica di colore chiaro.

Nella zona Giorno (parte non legittima) comprende: il Bagno, il Soggiorno, la Cucina, il Disimpegno, il Cucinino e il piccolo Wc di servizio.

In questa parte dell'Appartamento, la Pavimentazione è con mattonelle di scaglie.

Nel Bagno grande è stato applicato un rivestimento murale, fino a una h. 2,00 di colore chiaro, con piastrelle 20x25 (con uno sviluppo verticale), completo di lavabo, bidet, wc e di una doccia realizzata a livello del pavimento, per consentire il miglior e comodo accesso alla doccia, servita da maniglioni, per la sicurezza e l'utilizzo da persona con difficoltà motorie.

Nel bagno piccolo (estremamente piccolo), in pessime condizioni, sono presenti, il lavabo, il wc, il bidet, la doccia, lo scaldino, con un rivestimento perimetrale in ceramica di color nocciola alta 1,80.

Nella Cucina troviamo la presenza di un ripiano in marmo, che funge da piano da lavoro, con un rivestimento murale con piastrelle in ceramica, alte fino a 1.80, con un pavimento realizzato con scaglie.

Nel Cucinino (in pessime condizioni), utilizzato come punto di cottura veloce dei pasti, è presente un rivestimento murale in ceramica.

Le Porte interne e gli infissi, sono realizzati in legno massello smaltati di bianco, con una doppia chiusura, sia con gli Scuri, sia con avvolgibili in plastica.

L'Immobile è servito da una enorme Veranda Coperta di mq 91, che costeggia due lati dell'Immobile, realizzata con una struttura metallica (rivestita in legno), che non è autorizzata nella sua totalità, ma solamente mq 16,17 mentre la restante parte dovrà essere demolita.

Questa Veranda Coperta è pavimentata con scaglie di marmo eseguite in opera, come la parte del rivestimento del Lombry, con un'altezza, fin sotto il davanzale delle finestre, circa 90 cm tipico del periodo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

L'Abitazione è occupata dall'Esecutato **** Omissis ****, nato a Valderice il 26/06/1963, dalla moglie **** Omissis ****, nata a Valderice il 14/11/1970, dalla Figlia **** Omissis ****, nata a Erice il 16/05/1992 e dalla nipote **** Omissis ****, nata a Erice il 14/02/2023, come si evince dal Certificato di Stato di Famiglia.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino è occupato dall'esecutato, come deposito per la sua attività.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento risulta occupato dall'Esecutato **** Omissis **** ed è utilizzato come Magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Di Vita	26/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	23/06/1983	13583	11977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Allo stato attuale, dopo la morte del padre dell'esecutato è stata eseguita l'operazione di ricongiungimento dell'Usufrutto, diventando proprietario totale del 1000/1000 della Proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Di Vita	26/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	23/06/1983	13583	11977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Allo stato attuale, dopo la morte del padre dell'esecutato, è stata eseguita l'operazione di ricongiungimento dell'Usufrutto, diventando proprietario totale del 1000/1000 della Proprietà.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1983 al 11/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Di Vita	26/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	23/06/1983	13583	11977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2017 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Allo stato attuale, dopo la morte del padre dell'esecutato è stata eseguita l'operazione di ricongiungimento dell'Usufrutto, diventando proprietario totale del 1000/1000 della Proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Trapani il 26/09/2008
 Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 40.000,00
 Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
 Data: 25/09/2008
 N° repertorio: 35932
 N° raccolta: 18142
 Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.
 Iscritto a Trapani il 02/12/2015
 Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033
 Quota: 1/1
 Importo: € 224.627,92
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 112.313,96
 Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.
 Data: 30/11/2015
 N° repertorio: 22515
 N° raccolta: 2015

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/03/2024
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 26/09/2008
Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 35932
N° raccolta: 18142
Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.
Iscritto a Trapani il 02/12/2015
Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1
Importo: € 224.627,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.313,96
Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.
Data: 30/11/2015
N° repertorio: 22515
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/03/2024
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 26/09/2008
Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 35932
N° raccolta: 18142
Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.
Iscritto a Trapani il 02/12/2015
Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1
Importo: € 224.627,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.313,96
Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.
Data: 30/11/2015
N° repertorio: 22515
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/03/2024
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Il Piano Primo corrispondente alla Part.321 Sub.5, con una destinazione urbanistica a civile abitazione con categoria A/2.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Il Magazzino occupa la quasi totalità del Piano Terra, (dove troviamo anche il Vano Scala, l'Androne e il Porticato), con una Destinazione Urbanistica con categoria C/2, adibito a Magazzino e locale di Deposito.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'Appartamento corrispondente alla Part.321 Sub.2, ha una destinazione Urbanistica con categoria F/4, che le è stata assegnata e mai aggiornata, dopo il Depositato Planimetrico nel lontano 1983, di cui però si erano perse le tracce (senza la Rasterizzazione), circostanza risolta con il mio intervento di Rasterizzazione Planimetrica (in data 11/03/2026), così come risulta nelle nuove visure catastali, ma Manca dell'Ultimo passaggio Catastale, già richiesto presso il Catasto, che necessita di una ulteriore attesa, per l'esito positivo della richiesta, ma le Tempistiche degli uffici, seguono iter più lunghi, per esitare e assegnare una Categoria, che presumibilmente sarà corrispondente ad A/3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

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 non risulta agibile.

L'immobile nella sua interezza è stato realizzato senza Concessione Edilizia, ma successivamente è stata presentata una richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85 - Pratica n.2015 del 11/12//1986 - Prot.21034., presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valderice, per la regolarizzazione del Fabbricato, destinato in parte, ad Attività Artigianale ed in parte a Civile Abitazione, a nome dell'Esecutato **** Omissis ****, che attualmente è ancora in Fase di Completamento, sito in Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena n°7, distinto al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 2 Part.321.

Dalla verifica documentale con l'accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Valderice, risulta che la Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, non è completa per la mancanza di alcuni elaborati:

1) Planimetria dell'Area oggetto dell'intervento in scala 1:500, con le distanze tra gli edifici circostanti, strade



confini e larghezza delle strade;

- 2) Dimostrazione della Regolarità degli ulteriori Fabbricati Esistenti nel lotto;
- 3) Certificato di Idoneità Sismica rilasciato da un Tecnico e depositato presso il genio civile;
- 4) Documentazione Fotografica dello Stato di Fatto attuale, firmato dal proprietario e dal tecnico;
- 5) Planimetria Catastale e Visura Catastale aggiornata;
- 6) Stralcio dello Strumento Urbanistico attuale;
- 7) Integrazioni € 11.685,94 (compresi di interessi legali calcolati fino al 30.06.2025 e salvo eventuale conguaglio) per ONERI CONCESSIONARI, decorso tale termine si applicheranno le sanzioni previste dall'art. 50 lettera b) e c) della L.R.27.12.78 N.71 e successive modifiche ed integrazioni;
- 8) Integrazioni OBLAZIONE di € 5.530,44 (comprensivi di interessi legali calcolati fino al 30.06.2025 e salvo eventuale conguaglio), previa consultazione preventiva con l'ufficio, prima del versamento;
- 9) Versamento di € 2,84 di diritti di Accesso per il rilascio del Permesso in Sanatoria;
- 10) Versamento di € 258,23 di diritti di Segreteria per il rilascio del Permesso in Sanatoria;
- 11) n.2 Marche da Bollo da €16,00 da porre sul Permesso di Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con il sopralluogo per eseguire la perizia, confrontando i disegni ricavati con l'accesso agli atti (presso l'Ufficio Tecnico), sono emersi delle non corrispondenze, tra il Progetto Depositato nella Concessione Edilizia in Sanatoria e lo Stato di Fatto dell'Abitazione, che riguardano essenzialmente, una diversa distribuzioni interne dei locali, che pur non aumentando i mq complessivi, sono state eseguite delle modifiche, ai vani nel tentativo di aumentarne la dimensione, rispetto a quella prevista, con aumento dei mq nel vano della Cucina-Tinello, nella riduzione del Vano Salone, per ricavare un ripostiglio, nella realizzazione di nuovo tramezzo dentro il WC, per ricavare una doccia, nella realizzazione di un anti wc, per posizionare la lavatrice, nella Traslazione in pianta di un infisso nel Salone, rispetto al Progetto di Concessione in Sanatoria ed infine nella realizzazione di un nuovo infisso (realizzato a servizio del cucinino), che mette in comunicazione lo stesso con la terrazza attigua coperta.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'immobile 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 non risulta agibile.

Il Magazzino come il resto dell'edificio maggiore è stato realizzato senza Concessione Edilizia, ma successivamente è stata presentata una Richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85 - Pratica n.2015 del 11/12//1986 - Prot.21034., presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valderice, per la regolarizzazione del Fabbricato, destinato in parte, ad Attività Artigianale ed in parte a Civile Abitazione, a nome dell'Esecutato ****



Omissis ****, che attualmente è ancora in Fase di Completamento, sito in Valderice in c/da Lido Valderice, in Via della Murena n.7, distinto al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 2 Part.321.

Dalla verifica documentale con l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Valderice, risulta che la pratica di Sanatoria, non è completa per la mancanza di alcuni elaborati:

- 1) Planimetria dell'Area oggetto dell'intervento in scala 1:500, con le distanze tra gli edifici circostanti, strade confini e larghezza delle strade;
- 2) Dimostrazione della Regolarità degli ulteriori Fabbricati Esistenti nel lotto;
- 3) Certificato di Idoneità Sismica rilasciato da un Tecnico e depositato presso il genio civile;
- 4) Documentazione Fotografica dello Stato di Fatto attuale, firmato dal proprietario e dal tecnico;
- 5) Planimetria Catastale e Visura Catastale aggiornata;
- 6) Stralcio dello Strumento Urbanistico attuale;
- 7) Integrazioni € 11.685,94 (compresi di interessi legali calcolati fino al 30.06.2025 e salvo eventuale conguaglio) per ONERI CONCESSORI, decorso tale termine si applicheranno le sanzioni previste dall'art. 50 lettera b) e c) della L.R.27.12.78 N.71 e successive modifiche ed integrazioni;
- 8) Integrazioni OBLAZIONE di € 5.530,44 (comprensivi di interessi legali calcolati fino al 30.06.2025 e salvo eventuale conguaglio), previa consultazione preventiva con l'ufficio, prima del versamento;
- 9) Versamento di € 2,84 di diritti di Accesso per il rilascio del Permesso in Sanatoria;
- 10) Versamento di € 258,23 di diritti di Segreteria per il rilascio del Permesso in Sanatoria;
- 11) n.2 Marche da Bollo da €16,00 da porre sul Permesso di Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con il sopralluogo per eseguire la Perizia, confrontando i Disegni ricavati con l'accesso agli Atti (presso l'Ufficio Tecnico), non sono emerse difformità che riguardano il Magazzino rispetto al Progetto Depositato, nella Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

La sola Difformità riscontrata, confrontando la Planimetria Catastale, con la Planimetria del Progetto Approvato, risulta che è stato Accatastato, il Porticato Coperto come se fosse Magazzino, circostanza dovuta, alla precedente volontà di sanare anche il porticato come chiuso.

In conclusione bisogna aggiornare la Planimetria catastale, togliendo la superficie del Porticato dal Magazzino, accatastandola come Superficie non censibile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Appartamento di Vecchia Realizzazione è stato Costruito in due fasi distinte, dimostrate, con la richiesta della Foto Aerea della S.A.S., che ha sancito, che solo una parte dell'Immobilabile è risalente all'anno 1966, che nella



planimetria Allegata, coincide con la parte relativa ai soli n°3 Vani, con una Superficie Utile di 46,22 mq e una Superficie Lorda (compresa dei muri) di 57,64 mq.

Mentre la seconda parte dell'Immobile (da Demolire), realizzata dopo il 1966 (rappresentata nella Pianta con un Retino colorato), comprende: il Bagno, il Soggiorno, la Cucina, il Disimpegno, il Cucinino ed infine il piccolo Wc di servizio, con una Superficie Utile di mq 47,95 e una Superficie Lorda di 59,28 mq.

Oltre alla Costruzione dell'Appartamento è presente una grande Veranda Coperta di 91 mq (senza Autorizzazione), che deve essere demolita, per una Superficie corrispondente a mq 74,83 mentre la Parte restante (Regolare), occupa una Superficie di m(3,30 x 4,90) con uno sviluppo in mq 16,17.

Quest'Immobile fa parte integrante della Richiesta di Sanatoria di un altro Immobile presente nella Part.321, in quanto è stato rappresentato negli elaborati Planimetria della Particella 321, di cui l'U.T.C di Valderice, ne ha richiesto la dimostrazione della Regolarità, che sarà dimostrata, Tramite la Foto Aerea della S.A.S., e con la Demolizione della parte non regolare, si potrà concludere e ottenere il Rilascio della Concessione di Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile di vecchia costruzione è stato realizzato prima del 1967, ma non nella sua totalità, infatti si è dimostrato, tramite la Foto Aerea della S.A.S., che solo una parte di mq 57,64 era Costruita, mentre la restante parte di mq 59,28 dovrà essere Demolita per la mancanza dell'Autorizzazione.

Analoga sorte per la Veranda Coperta, che solo una parte di (3,30 x 4,90)= mq 16,17 è Regolare, mentre la parte rimanente, corrispondente a mq 74,83 sarà Demolita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

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 della Murena n°21, piano 1
L'Appartamento al Piano Primo (di un edificio maggiore) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, Via della Murena n°21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.5 .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 290.800,75
Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, con destinazione d'Uso, a Civile Abitazione, sito a Valderice (TP), in c/da Lido-Valderice, in Via della Murena al civico n.21 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, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore, a cui però si deve sottrarre il costo del Completamento della Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria, con il Pagamento degli Oneri e delle Spese, che determinano un Deprezzamento del Valore.

Questa cifra ovviamente è riferita a tutto l'intero edificio, composto da un'Abitazione (piano primo) e dal Magazzino (piano terra), specificata e dettagliata nell'allegato (Richiesta di Documentazione, redatto dall'U.T.C. del Comune di Valderice), che Ammonta a € 17.509,45 corrispondente alla cifra calcolata fino al 30/06/2025, a cui si dovrà, calcolare un'integrazione pari agli interessi, fino a quando non si ritira la Concessione in Sanatoria (di non facile conteggio, per l'indeterminazione della data esatta di Vendita dell'immobile oggetto di stima).

IN CONCLUSIONE

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'Immobile ricade nella Zona E1 è ricade nella Fascia Suburbana - Balneare - Stagionale, ricadente nella fascia Litoranea (Bonagia - Cortigliolo) con tipologia prevalente di Ville e Villini, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo civile,

il Valore varia tra i 950,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale".

1) Per la determinazione del Valore della stima, riferita alla Part.321 Sub.5, con classe (A/2), riferita all'Abitazione, ho

applicato il Valore medio espresso dall'Agenzia delle Entrate che è corrispondente a 1.175,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T
Il Magazzino (parte di un edificio maggiore), è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, al Piano Terra, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.505,63
Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, composto da un Magazzino con destinazione d'Uso, a Deposito con classe(C/2), sito a Valderice (TP), in c/da Lido-Valderice, nella Via della Murena al civico n.7 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, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il 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'Immobile ricade nella Zona E1 è



ricade nella Fascia Suburbana – Balneare - Stagionale, ricadente nella fascia Litoranea (Bonagia - Cortigliolo) con tipologia prevalente di Ville e Villini e analizzando la Tipologia dei Magazzini, il cui Valore varia tra i 300,00 €/mq e i 450,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale".

Ma poiché siamo in presenza di una porzione di Magazzino (non completo nelle sue rifiniture), questa porzione di Magazzino che è circa 2/3 della Totale Superficie dello stesso, mentre solo, una parte risulta completa (nelle rifiniture), premesso ciò, Applico una media tra il Valore del Magazzino (non completato), che corrisponde a 200 €/mq, mentre per la Parte del Magazzino (completo) applico una media tra (300/450)€/mq che corrisponde a 375€ al mq, con un ultimo passaggio, di una media tra (200+375)/2= Valore di Riferimento finale, per la stima del Magazzino, che coincide a 287,50 €/mq che sarà applicato al Sub.4.

In Conclusine per la Determinazione del Valore della Stima, riferita alla Part.321 Sub.4, con classe (C/2), ho applicato, la media tra la media, del Valore espresso dall'Agencia delle Entrate, che coincide a 287,50 €/mq.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T
L'Appartamento al Piano Terra in corso di Definizione (F/4) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 2, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 25.480,00

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, composto da un Appartamento in corso di Definizione, con con Categoria F/4, sito a Valderice (TP), in c/da Lido-Valderice, in Via della Murena al civico n.21 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, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore.

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle Quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), si evince che, l'Immobile ricade nella Zona E1 è ricade nella Fascia Suburbana – Balneare - Stagionale, ricadente nella fascia Litoranea (Bonagia - Cortigliolo) con tipologia prevalente di Ville e Villini e analizzando la Tipologia a civile abitazione, il cui Valore varia tra i 950,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale". Ma dato che attualmente ha una Categoria F/4, con una possibile Classe A/3 (da assegnare), per la determinazione del valore al mq, si farà riferimento:

1) al Valore minimo per la Civili Abitazioni, che è di 950,00 €/mq, ma scontato, poiché è una tipologia d'Abitazione di tipo economico, a cui si può assegnare un valore di 700,00 €/mq, che ulteriormente si deve ridurre, poiché è un F/4, con un Valore di calcolo pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1	247,49 mq	1.175,00 €/mq	€ 290.800,75	100,00%	€ 290.800,75
Bene N° 2 - Magazzino Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	179,15 mq	287,50 €/mq	€ 51.505,63	100,00%	€ 51.505,63
Bene N° 3 - Appartamento Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T	50,96 mq	500,00 €/mq	€ 25.480,00	100,00%	€ 25.480,00
Valore di stima:					€ 367.786,38

Valore di stima: € 367.786,38

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17.509,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	40.000,00	€
Demolizioni e smantellamento opere in ferro	4.500,00	€
Dismissione elementi in eternit	2.500,00	€
Aggiornamento delle Planimetrie Catastali dei Sub.2 + Sub.4 + Sub.5	2.000,00	€
Demolizione e Smaltimento Porzione Appartamento Sub.2	12.770,00	€
Demolizione Magazzino + Forno (totalmente abusivo)	4.500,00	€

Valore finale di stima: € 284.007,38

Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona E1 è ricade nella Fascia Suburbana – Balneare - Stagionale, ricadente nella fascia Litoranea (Bonagia - Cortigliolo) con tipologia prevalente di Ville e Villini, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo civile, il cui Valore (mq) varia tra i 950,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale", mentre per la Tipologia del Magazzino con la categoria C/2, il cui valore, varia tra i 300,00 €/mq e i 450,00 €/mq (della Superficie Lorda) e per l'Appartamento con Categoria F/4, ho scelto un valore inferiore al minimo di 700,00 €/mq per la tipologia dell'abitazione di tipo economico, che viene ulteriormente scontata, con un valore corrispondente a 500,00 €/mq(della Superficie Lorda);

RIEPILOGANDO AVREMO:

1) Per la determinazione del Valore, riferita all'Appartamento con Classe (A/2), identificato con la Part.321



Sub.5, ho applicato il Valore al mq corrispondente a 1.175,00 €/mq;

2) Per la determinazione del Valore, riferito al Magazzino con Classe (C/2), identificato con la Part.321 Sub.4, ho applicato il Valore al mq corrispondente a 287,50 €/mq;

3) Per la determinazione del Valore, riferita all'Appartamento con Classe (F/4), identificato con la Part.321 Sub.2, ho applicato il Valore al mq corrispondente a 500,00 €/mq.

Il Valore per l'Appartamento con classe A/2 (Sub.5) = è di € 290.800,75

Il Valore per il Magazzino con classe C/2 (Sub.4) = è di € 51.505,63

Il Valore per l'Appartamento da definire F/4 (Sub.2) = è di € 25.480,00

Il VALORE TOTALE degli IMMOBILI (Sub.2 + Sub.4 e Sub.5)= è di € 367.786,38

Infine al Valore totale sarà applicato un Deprezzamento in € per ogni specifica tipologia:

- In riferimento agli Oneri per la Sanatoria (fino al 30/06/2025), che ammontano a € 17.509,45;
- In riferimento per lo Stato d'uso e Manutenzione dell'intero Immobile (per la Totale mancanza del prospetto sui due lati dell'edificio), che ammontano a € 40.000,00;
- In riferimento alle Demolizioni delle piccole Costruzioni dei pollai e della raccolta e trasporto del materiale di risulta, oltre allo smantellamento delle Tettoie di ferro, con copertura in lamiera e struttura metallica, che ammontano a € 4.500,00;
- In riferimento per la Dismissione delle coperture dei pollai in eternit e di due Recipienti (sempre in eternit) posizionati al Piano Secondo, con ditte specializzate oltre alla presenza di gru per la discesa a terra dei recipienti (non più utilizzati), che ammontano a € 2.500,00;
- In riferimento al Costo della presentazione della Rettifica Catastale, per una Diversa distribuzione dell'appartamento, al Primo Piano e del Piano Terra, per l'aggiornamento della nuova Planimetria riferita la Sub.4, con un costo complessivo che ammonta a € 2.000,00;
- In riferimento alle Demolizioni e Smaltimento della Porzione dell'Appartamento (Sub.2) del Piano Terra, che ammontano a € 12.770,00;
- Infine in riferimento alla Demolizione di un Fabbricato compreso il forno, realizzato totalmente abusivo, nella Part.321 che ammonta a € 4.500,00.

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 21/04/2026

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione e Atto di Compravendita del lotto (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria, Progetto Primo e Secondo o (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - N.C.E.U. di Valderice (TP), Foglio 2 Part.321 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Esterni dell'Immobile (P.T.+P.1°) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interni Appartamento (P.1°Sub.5) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Vano Scala e Lastrico (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interni Magazzino (P.T. Sub.4) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Esterni Appartamento (P.T. Sub.2) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interni Appartamento P.T. Sub.2 (Porzione Legittima) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Interni Appartamento P.T. Sub.2 (Porzione da Demolire) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - GOOGLE MAPS con l'individuazione del lotto (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 2 Part. 321 Sub.2 (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 2 Part. 321 Sub.4 (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 2 Part. 321 Sub.5 (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Stato di Fatto Piano Terra (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Stato di Fatto Piano Primo (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Stato di Fatto Piano Secondo (Copertura) (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (estesa) (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (sintetica) (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato di Mappa ed elenco Subalterni (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio 2 Part.426 (Soppressa) (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale dell'Altra Abitazione (P.T.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Tipo Mappale (U.T.E.) 28/10/1988



- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di Accesso Atti presso l' U.T.C, di Valderice (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Bollettino per Accesso Atti Ufficio Tecnico (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Bollettino per Accesso Atti al Genio Civile (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Deposito del C.I.S. al Genio civile (Aggiornamento al 21/05/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo per il Rilievo Planimetrico e Fotografico (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio del P.R.G. con il Lotto 321 (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Giardino e Casupole (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Esterni del Forno e Locale attiguo (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione del 2° Appartamento (P.T.) (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Aerea S.A.S. (Fotogramma 333 - Strisciata 2, Nov. 1966) (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Sovrapposizione del Sub.2 nella Foto S.A.S. (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Bonifico per Foto S.A.S (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richieste di Rasterizzazione presso il Catasto. (Aggiornamento al 24/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1
L'Appartamento al Piano Primo (di un edificio maggiore) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, Via della Murena n°21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.5 .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Primo corrispondente alla Part.321 Sub.5, con una destinazione urbanistica a civile abitazione con categoria A/2.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T
Il Magazzino (parte di un edificio maggiore), è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, al Piano Terra, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Magazzino occupa la quasi totalità del Piano Terra, (dove troviamo anche il Vano Scala, l'Androne e il Porticato), con una Destinazione Urbanistica con categoria C/2, adibito a Magazzino e locale di Deposito.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T
L'Appartamento al Piano Terra in corso di Definizione (F/4) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 2, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Appartamento corrispondente alla Part.321 Sub.2, ha una destinazione Urbanistica con categoria F/4, che le è stata assegnata e mai aggiornata, dopo il Depositato Planimetrico nel lontano 1983, di cui però si erano perse le tracce (senza la Rasterizzazione), circostanza risolta con il mio intervento di Rasterizzazione Planimetrica (in data 11/03/2026), così come risulta nelle nuove visure catastali, ma Manca dell'Ultimo passaggio Catastale, già richiesto presso il Catasto, che necessita di una ulteriore attesa, per l'esito positivo della richiesta, ma le Tempistiche degli uffici, seguono iter più lunghi, per esitare e assegnare una Categoria, che presumibilmente sarà corrispondente ad A/3.

Prezzo base d'asta: € 284.007,38



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.007,38

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	247,49 mq
Stato conservativo:	<p>L'interno dell'Appartamento occupante tutto il Piano Primo di un edificio maggiore, si presenta in buone condizioni con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un buon stato di manutenzione. L'esterno dell'Appartamento, riserva delle sorprese, infatti visto dalla Via della Murena ed entrando nel lotto della Proprietà, l'edificio si presenta in discrete condizioni, col prospetto fatto, sia al piano primo e anche al piano terra, in corrispondenza dell'entrata dal vano scala, con la rifinitura in marmo nel prospetto della parte sottostante, con la pavimentazione della Corte, eseguita con un buon materiale, con gli infissi e le serrande funzionanti ma, appena si va sul retro della costruzione, le condizioni precipitano, due dei quattro prospetti, sono in uno stato totale di abbandono, mancando del benché minimo strato protettivo delle pareti, lasciati a vista e alle intemperie. Salendo nel Terrazzo del Piano Secondo (Copertura), avendo realizzato una lunga traccia sul parapetto e non averla chiusa, sta causando il degrado dello stesso e del cornicione esterno all'edificio, del piano secondo, come anche le due pensiline del balcone della cameretta sul retro, con evidenti distacchi del cemento a causa dei ferri arrugginiti. Nel Tetto della Copertura riferito al vano lavanderia, si stanno verificando infiltrazioni delle acque piovane, con la conseguenza del distacco di porzioni di pignatte dal tetto, a causa del non averlo, mai impermeabilizzato e ricoperto con le tegole, già presenti in loco. Le stesse pareti esterne del Torrino scala e della Lavanderia mancano, del primo strato protettivo d'intonaco, generando infiltrazioni nelle pareti, visibili nella parte alta del vano scala, dove la pittura sta subendo rigonfiamenti e muffe. E' parte integrante, sia dell'Appartamento (piano primo), sia del Magazzino (piano terra), una porzione di giardino dove sono presenti, alberi di frutta e d'ulivo, per un personale utilizzo.</p>		
Descrizione:	L'Appartamento al Piano Primo (di un edificio maggiore) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, Via della Murena n°21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Abitazione è occupata dall'Esecutato **** Omissis ****, nato a Valderice il 26/06/1963, dalla moglie **** Omissis ****, nata a Valderice il 14/11/1970, dalla Figlia **** Omissis ****, nata a Erice il 16/05/1992 e dalla nipote **** Omissis ****, nata a Erice il 14/02/2023, come si evince dal Certificato di Stato di Famiglia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	179,15 mq



Stato conservativo:	Una Parte del Magazzino al suo interno è in buone condizioni, con pareti intonacate, il pavimento piastrellato e gli infissi montati e funzionanti; mentre la Seconda parte del Magazzino è allo stato grezzo, mai completato senzaintonaci, senza pavimento e impianti sotto traccia. Il Magazzino nella sua totalità è composto da due ambienti, separati e comunicanti tra di loro, da una porta interna che li disimpegna. Mentre l'ingresso Carrabile avviene dal prospetto principale, tramite tre saracinesche, l'accesso pedonale avviene, sia da due porte (una sul retro del Porticato e una sul retro), sia da una porta nel Vano scala. L'esterno del Magazzino appare in buone condizioni nei due prospetti verso la Via della Murena, col prospetto fatto, con il marmo nella parte sottostante, con la pavimentazione della Corte, eseguita con un buon materiale, con l'infisso e la saracinesche funzionanti, ma appena si va, nella parte retrostante del Magazzino, le condizioni cambiano, con la mancanza totale dello strato protettivo nelle pareti, lasciati a vista e alle intemperie.
Descrizione:	Il Magazzino (parte di un edificio maggiore), è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, al Piano Terra, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.4
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il Magazzino è occupato dall'esecutato, come deposito per la sua attività.

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via della Murena n°21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 321, Sub. 2, Categoria F4	Superficie	50,96 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento classificato "in fase di definizione (F/4)" è composto da due parti: Nella Prima parte (quella Regolare) composta dai tre vani e da un corridoio, si presenta in discrete condizioni, con le rifiniture tipiche della tipologia, con il marmo a scaglie nella parte bassa sui due lati prospetto, come anche la pavimentazione della Veranda, con gli infissi in legno dipinto, con gli scuri e le serrande funzionanti, mentre sugli altri due lati del prospetto (lato Via della Murena), manca dello strato di rifinitura, con evidenti tracce di degrado, in corrispondenza della trave della soletta. Nella Seconda parte (quella non Regolare), composta dal Soggiorno, dalla Cucina, dal Disimpegno, dal Cucinino e dal Wc, si presentano con qualche presenza di degrado murale e sul soffitto.		
Descrizione:	L'Appartamento al Piano Terra in corso di Definizione (F/4) è ubicato a Valderice (TP), in c/da Lido Valderice, in Via della Murena 21, indentificato al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di Mappa 2 Part.321 Sub.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Appartamento risulta occupato dall'Esecutato **** Omissis **** ed è utilizzato come Magazzino.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 26/09/2008
Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 35932
N° raccolta: 18142
Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.
Iscritto a Trapani il 02/12/2015
Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1
Importo: € 224.627,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.313,96
Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.
Data: 30/11/2015
N° repertorio: 22515
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/03/2024
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 26/09/2008
Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 35932
N° raccolta: 18142
Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).
- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.
Iscritto a Trapani il 02/12/2015
Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1
Importo: € 224.627,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.313,96
Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.
Data: 30/11/2015
N° repertorio: 22515
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/03/2024
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA DELLA MURENA N°21, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 26/09/2008
Reg. gen. 26660 - Reg. part. 5293
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 35932

N° raccolta: 18142

Note: L'Ipoteca Volontaria era a carico oltre dell'Esecutato **** Omissis ****, anche a carico del padre **** Omissis **** (deceduto) e della Madre **** Omissis **** (deceduta).

- **Ipoteca della Riscossione ruolo** derivante da Riscossione Sicilia S.p.a.

Iscritto a Trapani il 02/12/2015

Reg. gen. 22507 - Reg. part. 2033

Quota: 1/1

Importo: € 224.627,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.313,96

Rogante: Atto Riscossione Sicilia S.p.a.

Data: 30/11/2015

N° repertorio: 22515

N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 04/03/2024

Reg. gen. 4754 - Reg. part. 3849

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

