
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 148.395,61	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	27

INCARICO

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in via Alessandro Manzoni. 47 - 91016 - Erice (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta1@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci.

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile.

L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello.

L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

E' composta da un ingresso su cui si aprono a destra la stanza da pranzo in comunicazione diretta con la cucina, a sinistra il soggiorno e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio.

Dalla stanza da pranzo si accede ad un balcone chiuso con vetrate a formare una veranda. Completano l'immobile tre balconi di diversa superficie.

Di pertinenza dell'appartamento è anche un garage, autonomamente censito al catasto e facente parte dei beni oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci.

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare destinata a garage posta al piano terra di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile.

L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello.

Il garage è una pertinenza autonomamente catastata dell'unità immobiliare residenziale di proprietà dei medesimi eseguiti.

L'unità immobiliare presenta una forma in pianta rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

Il garage è chiuso da una saracinesca metallica azionabile con comando elettrico. Internamente sono stati realizzati, senza alcun titolo edilizio, un piccolo servizio igienico oltre un soppalco accessibile e destinato a locale di deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali con il sopralluogo del 02/02/2026

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali con il sopralluogo del 02/02/2026

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,85 mq	111,18 mq	1	111,18 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	11,76 mq	11,76 mq	0,25	2,94 mq	0,00 m	2
Veranda	7,41 mq	7,41 mq	0,95	7,04 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				121,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,76 mq	23,52 mq	1	23,52 mq	2,00 m	T
Soppalco praticabile	13,68 mq	23,52 mq	0,25	5,88 mq	1,54 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/1988 al 03/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 394, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 117 mq Rendita € 361,52 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/1988 al 03/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 394, Sub. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 45,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	394	12		A3	7	7	117 mq	361,52 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile appurare, non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Infatti, sono state eseguite delle opere interne, come la chiusura di porte o l'ampliamento

dell'apertura che collega la sala da pranzo con la cucina. Trattandosi soltanto di modifiche interne, le medesime possono essere regolarizzate con una CILA cosiddetta tardiva e una successiva variazione catastale tramite pratica DOCFA. Quest'ultima prevede un versamento di 50 euro oltre gli oneri di un tecnico abilitato il cui onorario si può quantificare in 500 euro, oltre cassa nazionale ed IVA se dovuta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	394	4		C6	8	18	18 mq	45,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile appurare, non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Infatti, sono state eseguite delle opere interne, quali la realizzazione di tramezzature per la realizzazione di un servizio igienico e la realizzazione di un soppalco con solaio in legno a cui si accede direttamente dall'interno del garage. Trattandosi soltanto di modifiche interne, le medesime possono essere regolarizzate con una CILA cosiddetta tardiva e una successiva variazione catastale tramite pratica DOCFA. Quest'ultima prevede un versamento di 50 euro oltre gli oneri di un tecnico abilitato il cui onorario si può quantificare in 500 euro, oltre cassa nazionale ed IVA se dovuta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'unità immobiliare presenta la comunione della corte perimetrale a tutto l'edificio e la scala di accesso ai vari piani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'unità immobiliare presenta la comunione della corte perimetrale a tutto l'edificio e la scala di accesso ai vari piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Per il diritto di superficie di cui all'atto di compravendita, all'unità immobiliare competono tutti gli annessi e connessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le ragioni e le quote proporzionali, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, sulle parti comuni dell'edificio del quale fanno parte, quali suolo di sedime, spazi liberi esterni e piano di copertura, aria soprastante ed enti condominiali interni restando precluso ai proprietari dell'ultimo piano la possibilità di sopraelevare l'edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Per il diritto di superficie di cui all'atto di compravendita, all'unità immobiliare competono tutti gli annessi e connessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le ragioni e le quote proporzionali, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, sulle parti comuni dell'edificio del quale fanno parte, quali suolo di sedime, spazi liberi esterni e piano di copertura, aria soprastante ed enti condominiali interni restando precluso ai proprietari dell'ultimo piano la possibilità di sopraelevare l'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile nella sua globalità si compone di tre elevazioni fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato collegati tra loro da scala comune ma senza ascensore. I solai di copertura e di interpiano sono in latero-cemento di spessore pari a 20 cm. Il solaio di copertura è accessibile dalla scala condominiale. In occasione del sopralluogo non si sono evinti segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e, pertanto, si ritiene che l'impermeabilizzazione sia in buon stato di conservazione.

Esternamente, l'immobile è rifinito con intonaco per esterni in discreto stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne.

Internamente, l'immobile non si presenta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. Infatti, è stata chiusa una porta che collegava il salone con il corridoio ed è stato ampliato il vano porta che collegava la cucina con la sala da pranzo. Inoltre, la veranda a cui si accede dalla sala da pranzo è stata chiusa con vetrate.

Tutti i vani principali sono dotati di un infisso esterno che permette il corretto ricambio di aria e l'aerazione dei locali. In particolare, il soggiorno, le camere da letto e la sala da pranzo sono dotate di porta-finestra tramite la quale si può accedere ai balconi dell'appartamento ed alla veranda.

Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e idropittura. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, piastrelle che troviamo sino ad un'altezza di circa 2,50 m nel bagno e in parte anche nella cucina.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici. I diversi ambienti dell'immobile sono divisi da porte in legno tamburato.

L'immobile presenta due pompe di calore monosplit nelle camere da letto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile nella sua globalità si compone di tre elevazioni fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato collegati tra loro da scala comune ma senza ascensore. I solai di copertura e di interpiano sono in latero-cemento di spessore pari a 20 cm. Il solaio di copertura è accessibile dalla scala condominiale. In occasione del sopralluogo non si sono evinti segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e, pertanto, si ritiene che l'impermeabilizzazione sia in buon stato di conservazione.

Esternamente, l'immobile è rifinito con intonaco per esterni in discreto stato di conservazione.

Internamente, non si presenta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. Infatti, sono stati realizzati dei tramezzi per la realizzazione di un servizio igienico e un soppalco con solaio in legno a cui si accede direttamente dall'interno del garage.

Il garage è chiuso tramite una saracinesca metallica con comando elettrico.

Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e idropittura. La pavimentazione del servizio igienico è in piastrelle di ceramica, piastrelle che troviamo anche sulle pareti.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato **** Omissis **** e dai suoi figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato **** Omissis **** e dai suoi figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1990 al 27/02/2017	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Vita Gino Attilio	31/12/1990	1032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	30/01/1991	2375	2069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Vita Gino Attilio	27/02/2017	42271	23044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	28/02/2017	3756	2877
		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.

Gli odierni esecutati possiedono il diritto di superficie per la durata di novantanove anni con obbligo di rinnovo per un uguale periodo da parte del comune di Custonaci salvo inderogabili motivi di ordine urbanistico o di pubblica utilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1990 al 27/02/2017	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Vita Gino Attilio	31/12/1990	1032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	30/01/1991	2375	2069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Vita Gino Attilio	27/02/2017	42271	23044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	28/02/2017	3756	2877
		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.

Gli odierni esecutati possiedono il diritto di superficie per la durata di novantanove anni con obbligo di rinnovo per un uguale periodo da parte del comune di Custonaci salvo inderogabili motivi di ordine urbanistico o di pubblica utilità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 28/02/2017
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 306
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 27/02/2017
N° repertorio: 42272
N° raccolta: 23045

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/09/2025
Reg. gen. 19954 - Reg. part. 16768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dall'Esperto Stimatore, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli indicati e che saranno cancellati dalla procedura con la vendita dell'immobile.

Poiché la vendita estinguerà gravami e vincoli esistenti sui beni trasferiti, non vi sono costi a carico

dell'acquirente per l'eliminazione di tali vincoli. Pertanto l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. avrà il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità dei beni liberi da gravami.

Gli oneri a carico della procedura da sostenere per la cancellazione dei gravami (trascrizione del pignoramento e iscrizioni ipotecarie) sono costituiti da:

1. per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria,

- imposta ipotecaria: esente;

- imposta di bollo: esente;

- tassa ipotecaria: dovuta nella misura fissa di € 35,00;

2. per la cancellazione della trascrizione del pignoramento,

- imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00;

- imposta di bollo di € 59,00;

- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00.

Il costo totale degli oneri di cancellazione è, quindi, pari a 329 euro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 28/02/2017
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 306
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 27/02/2017
N° repertorio: 42272
N° raccolta: 23045

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/09/2025
Reg. gen. 19954 - Reg. part. 16768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dall'Esperto Stimatore, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli indicati e che saranno cancellati dalla procedura con la vendita dell'immobile.

Poiché la vendita estinguerà gravami e vincoli esistenti sui beni trasferiti, non vi sono costi a carico dell'acquirente per l'eliminazione di tali vincoli. Pertanto l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. avrà il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità dei beni liberi da gravami.

Gli oneri a carico della procedura da sostenere per la cancellazione dei gravami (trascrizione del pignoramento e iscrizioni ipotecarie) sono costituiti da:

1. per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria,
 - imposta ipotecaria: esente;
 - imposta di bollo: esente;
 - taxa ipotecaria: dovuta nella misura fissa di € 35,00;
2. per la cancellazione della trascrizione del pignoramento,
 - imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00;
 - imposta di bollo di € 59,00;
 - taxa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00.

Il costo totale degli oneri di cancellazione è, quindi, pari a 329 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile sorge in zona Zona C - Aree di espansione urbana e servizi connessi del vigente P.R.G. del Comune di Custonaci, regolamentata dall'art. 20 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

L'immobile sorge in zona Zona C - Aree di espansione urbana e servizi connessi del vigente P.R.G. del Comune di Custonaci, regolamentata dall'art. 20 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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 risulta agibile.

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito di Progetto approvato dalla C.E.C. in data 22/06/1982, verbale numero 7 e successiva Concessione edilizia n.38/82 del 25/10/1982.

Ad essa seguì Concessione edilizia per una variante n.3/86 del 01/02/1986.

Infine, per l'immobile è stata rilasciata da parte del Sindaco pro tempore del Comune di Custonaci l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 13/09/1988.

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si evince che sull'immobile sono state condotte delle modeste modifiche interne consistenti nella chiusura della porta che collegava il salone con il corridoio o l'ampliamento dell'apertura che collega la sala da pranzo con la cucina. Trattandosi soltanto di modifiche interne, le medesime possono essere regolarizzate con una CILA, cosiddetta tardiva, che prevede il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro, oltre la parcella di un tecnico che può essere quantificabile in ulteriori 1.000 euro, oltre cassa nazionale e IVA se dovuta.

Si ritiene, inoltre, corretto precisare che alla data di redazione della presente perizia il Comune non ha ancora consentito l'accesso agli atti amministrativi al fine di visionare gli elaborati progettuali allegati alle Concessioni edilizie prima citate, malgrado la richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto in data 25/02/2026, con domanda protocollata al numero 3000.

L'Attestato di prestazione energetica allegato al rogito del 27/02/2017 risulta valido solo fino al 07/05/2026 e pertanto è stato redatto un nuovo attestato allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

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 risulta agibile.

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito di Progetto approvato dalla C.E.C. in data 22/06/1982, verbale numero 7 e successiva Concessione edilizia n.38/82 del 25/10/1982.

Ad essa seguì Concessione edilizia per una variante n.3/86 del 01/02/1986.

Infine, per l'immobile è stata rilasciata da parte del Sindaco pro tempore del Comune di Custonaci l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 13/09/1988.

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si evince che sull'immobile sono state condotte delle modeste modifiche interne consistenti nella realizzazione di tramezzi per la realizzazione di un servizio igienico e un soppalco con solaio in legno a cui si accede direttamente dall'interno del garage.

Trattandosi soltanto di modifiche interne, le medesime possono essere regolarizzate con una CILA, cosiddetta tardiva, che prevede il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro, oltre la parcella di un tecnico che può essere quantificabile in ulteriori 1.000 euro, oltre cassa nazionale e IVA se dovuta.

Si ritiene, inoltre, corretto precisare che alla data di redazione della presente perizia il Comune non ha ancora consentito l'accesso agli atti amministrativi al fine di visionare gli elaborati progettuali allegati alle Concessioni edilizie prima citate, malgrado la richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto in data 25/02/2026, con domanda protocollata al numero 3000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Le spese condominiali ammontano a circa 30 euro mensili per la pulizia della scala comune, oltre le spese di energia elettrica riguardanti l'illuminazione delle parti comuni, per un totale di circa 50 euro mensili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Le spese condominiali ammontano a circa 30 euro mensili per la pulizia della scala comune, oltre le spese di energia elettrica riguardanti l'illuminazione delle parti comuni, per un totale di circa 50 euro mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63

L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composta da un ingresso su cui si aprono a destra la stanza da pranzo in comunicazione diretta con la cucina, a sinistra il soggiorno e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla stanza da pranzo si accede ad un balcone chiuso con vetrate a formare una veranda. Completano l'immobile tre balconi di diversa superficie. Di pertinenza dell'appartamento è anche un garage, autonomamente censito al catasto e facente parte dei beni oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 143.332,28

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo

geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,86. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1376 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a circa 1183 euro/mq, assunto a base della stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63

L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare destinata a garage posta al piano terra di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest

con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. Il garage è una pertinenza autonomamente catastata dell'unità immobiliare residenziale di proprietà dei medesimi esecutati. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage è chiuso da una saracinesca metallica azionabile con comando elettrico. Internamente sono stati realizzati, senza alcun titolo edilizio, un piccolo servizio igienico oltre un soppalco accessibile e destinato a locale di deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.780,20

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestre, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo

geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,86. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1376 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a circa 1183 euro/mq, assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	121,16 mq	1.183,00 €/mq	€ 143.332,28	100,00%	€ 143.332,28
Bene N° 2 - Garage Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63	29,40 mq	1.183,00 €/mq	€ 34.780,20	100,00%	€ 34.780,20
				Valore di stima:	€ 178.112,48

Valore di stima: € 178.112,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 148.395,61

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,86. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1376 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a circa 1183 euro/mq, assunto a base della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Erice, li 04/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agosta Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 03/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/02/2026)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultime planimetrie agli atti (Aggiornamento al 03/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Coefficienti di deprezzamento (Aggiornamento al 03/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/04/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63
L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composta da un ingresso su cui si aprono a destra la stanza da pranzo in comunicazione diretta con la cucina, a sinistra il soggiorno e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla stanza da pranzo si accede ad un balcone chiuso con vetrate a formare una veranda. Completano l'immobile tre balconi di diversa superficie. Di pertinenza dell'appartamento è anche un garage, autonomamente censito al catasto e facente parte dei beni oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile sorge in zona Zona C - Aree di espansione urbana e servizi connessi del vigente P.R.G. del Comune di Custonaci, regolamentata dall'art. 20 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63
L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare destinata a garage posta al piano terra di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. Il garage è una pertinenza autonomamente catastata dell'unità immobiliare residenziale di proprietà dei medesimi esecutati. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage è chiuso da una saracinesca metallica azionabile con comando elettrico. Internamente sono stati realizzati, senza alcun titolo edilizio, un piccolo servizio igienico oltre un soppalco accessibile e destinato a locale di deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile sorge in zona Zona C - Aree di espansione urbana e servizi connessi del vigente P.R.G. del Comune di Custonaci, regolamentata dall'art. 20 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 148.395,61

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.395,61

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	121,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composta da un ingresso su cui si aprono a destra la stanza da pranzo in comunicazione diretta con la cucina, a sinistra il soggiorno e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla stanza da pranzo si accede ad un balcone chiuso con vetrate a formare una veranda. Completano l'immobile tre balconi di diversa superficie. Di pertinenza dell'appartamento è anche un garage, autonomamente censito al catasto e facente parte dei beni oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato **** Omissis **** e dai suoi figli.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - via Regina Margherita, 63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 394, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	29,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è sito nella via Regina Margherita, 63, del Comune di Custonaci. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare destinata a garage posta al piano terra di un piccolo edificio condominiale privo di ascensore composto da un totale di 5 unità residenziali, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord-Ovest con lotto di terreno		

	libero individuato alla particella 428, a Nord-Est con terreno libero censito alla particella 67, a Sud-Est con la via Regina Margherita ed a Sud-Ovest con la via Campicello. Il garage è una pertinenza autonomamente catastata dell'unità immobiliare residenziale di proprietà dei medesimi esecutati. L'unità immobiliare presenta una forma in pianta rettangolare, come mostra il rilievo geometrico condotto dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Il garage è chiuso da una saracinesca metallica azionabile con comando elettrico. Internamente sono stati realizzati, senza alcun titolo edilizio, un piccolo servizio igienico oltre un soppalco accessibile e destinato a locale di deposito.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato **** Omissis **** e dai suoi figli.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 28/02/2017
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 306
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 27/02/2017
N° repertorio: 42272
N° raccolta: 23045

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/09/2025
Reg. gen. 19954 - Reg. part. 16768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA REGINA MARGHERITA, 63

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 28/02/2017
Reg. gen. 3757 - Reg. part. 306
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.000,00
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 27/02/2017
N° repertorio: 42272
N° raccolta: 23045

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/09/2025
Reg. gen. 19954 - Reg. part. 16768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura