
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ruggirello Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

Aurelia SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing

Codice fiscale: 15502861006

via Curtatone 4,

Roma (RM)

contro

Castiglione Maurizio

Codice fiscale: CSTMRZ66T01F061Z

Nato a Mazara del Vallo il 01/12/1966

Ielencovich Benvenuta

Codice fiscale: LNCBVN71S69D423U

Nata a Mazara Erice il 29/11/1971



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione Bene 1- Bene 2.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza Bene 1- Bene 2.....	5
Cronistoria Dati Catastali Bene 1.....	6
Cronistoria Dati Catastali Bene 2.....	7
Dati Catastali Bene 1 – Bene 2.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti Bene 1-Bene 2.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali Bene 1 Bene 2.....	9
Formalità pregiudizievoli Bene 1Bene 2.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia Bene 1-Bene 2.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto unico	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto unico	16
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	18
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 142.750,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All' udienza del 22/04/2024, comunicata in data 23/04/2024, il sottoscritto Arch. Ruggirello Angela, con studio in Via Vulcano, 56 - 91100 - Trapani (TP), email angelaruggirello@libero.it, PEC angela.ruggirello@archiworldpec.it, Tel. 328 2736920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico

PREMESSA

Il compendio oggetto della seguente relazione di stima comprende due immobili facenti parte di uno stesso lotto, un bene è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione ad una elevazione fuori terra e con terrazza praticabile, l'altro bene è costituito da un garage indipendente e un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza. E' situato nella frazione di Chiesanuova nel comune di Valderice
Si procederà alla formazione di un lotto unico costituito dal Bene1 e Bene2



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad una elevazione fuori terra con terrazzo praticabile, ubicato a Chiesanuova Valderice (TP) - via Guglielmo Oberdan n° 115;
- **Bene N° 2** - Garage indipendente e piccolo appezzamento di terreno di pertinenza, ubicati sul retro del bene n° 1;

DESCRIZIONE BENE 1-BENE 2

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione con terrazzo praticabile; da un garage indipendente ed un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza. Il tutto è identificato con un'unica particella catastale con sub diversi siti nel Comune di Valderice. E' situato in zona collinare con prevalenza di aree verdi, giardini e orti, tale località dista dal centro abitato del comune Valderice circa 6 Km. Vi si accede percorrendo la SP 52. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una superficie totale di circa 650,00 mq.

Bene n°1 trattasi di un edificio di tipo economico destinato a civile abitazione realizzato tra il 1968 ed il 1982, è composto da un piano fuori terra, una terrazza praticabile con locale deposito. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata di circa 190,00 mq. e un'altezza utile pari a 3,35 mt a piano terra; la superficie utile rilevata (p.t) è di circa 161,00mq; la superficie catastale totale è 169,00 mq., escluse le aree scoperte è 161,00 mq. con un'altezza utile di 3,15 mt., è composto da: n° 6 vani utili, n° 7 vani accessori così suddivisi: androne, corpo scala, riposto ricavato nel sottoscala, un ampio ingresso-soggiorno, vano relax, cucina pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; da n. 3 pertinenze esclusive di ornamento ovvero la terrazza praticabile con superficie lorda coperta di circa 182,00 mq., la corte antistante il fabbricato con superficie lorda coperta di circa 20,00 mq., la veranda coperta posta sul retro del fabbricato con superficie lorda coperta di circa 26,50 mq.; da n.1 pertinenza esclusiva di servizio, il locale deposito sulla terrazza comunicante con l'abitazione principale con una superficie lorda di circa 16,70 mq.; Si accede all'edificio dalla corte comune posta su via Oberdan. La veranda coperta è posta sul lato ovest del fabbricato, vi si accede da una stradella di servizio. I solai di copertura sono piani e di uguale altezza per tutti i vani tranne quello del riposto che è a falda inclinata con travi e rivestimento con coppi siciliani e quello della veranda che è in cemento con rivestimento in tegole. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, mentre il locale deposito necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Le aree esterne adiacenti l'edificio sono pavimentate.

Bene 2 è rappresentato dal garage con superficie lorda coperta rilevata di circa 27,00 mq. contro 22,00 mq. di superficie totale catastale, l'altezza media è di 2,87 mt., risulta composto da un unico vano con saracinesca e da 2 pertinenze esclusive di ornamento: l'area di manovra antistante con superficie di circa 31,00 mq. e il lotto di terreno adiacente, che occupa la restante superficie del lotto di circa 330,00 mq. L'accesso a tale immobile avviene attraverso la stradella di servizio posta sul lato ovest dell'intero compendio

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 650,00 mq., un impianto planimetrico regolare con il lato principale prospiciente la via Oberdan, la facciata esposta ad ovest confina con la stradella comune di servizio, quella ad est con un edificio adiacente, quella a nord che delimita il lotto confina con altrui proprietà.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 270,08 mq.

bene 1

piano terra (190,00+6,00+7,95+8.35) = 212,30 mq.

terrazza = 23,20 mq.

bene 2

garage = 13,50 mq

terreno= 21,80 mq

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta libero (cfr. Allegato n.1 verbale di sopralluogo) (cfr. Allegato n.2 doc. fotografica)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- Castiglione Maurizio (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: CSTMRZ66T01F061Z
Via G. Oberdan, 115
Valderice (TP)
- Ielencovich Benvenuta (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: LNCBVN71S69D423U
Via G. Oberdan, 115
Valderice (TP)

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

Castiglione Maurizio (Proprietà 1/2)
Ielencovich Benvenuta (Proprietà 1/2)

Gli esecutati versano in regime patrimoniale di separazione legale dei beni (cfr. allegati n.3, visure storiche del bene)

CONFINI

L'intero lotto pignorato confina: a nord con proprietà Oddo e Grammatico o loro aventi causa; ad est con proprietà Fiorino o suoi aventi causa; a sud con la via G. Oberdan, ad ovest con proprietà Tumbarello o suoi aventi causa e con stradella comune intermedia larga tre metri

CONSISTENZA BENE 1- BENE 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00mq	3,35 m	terra
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0.30	7,50 mq.		terra
Terrazza	157,00 mq	157,00 mq	0.10	15,70 mq		terra
Corte comune	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq		terra
Veranda coperta	26,50 mq	26,50 mq	0,30	7,95 mq		terra
Locale deposito	11,70 mq	16,70 mq	0,50	8,35 mq		primo
Garage	22,95 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq		terra
Terreno	190,00 mq	190,00 mq	0,10	19,00 mq		pianeggiante
Terreno	140,00 mq	140,00 mq	0,02	2,80 mq		pianeggiante
Totale superficie convenzionale:				270,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva:				270,08 mq		



I dati metrici derivano dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 25/02/1986* antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 , Categoria A/2 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita £ 740 Piano T
dal 25/02/1986 al 25/02/1986* antecedente l'impianto meccanografico	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 , Categoria A/2 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita £ 740 Piano T
dal 25/02/1986 al 21/08/1998*	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Piano T
dal 21/08/1998 al 04/05/1999**	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Categoria A/3 Cl 6, Cons. 8,5 vani Rendita £ 892.500 Piano T
dal 04/05/1999 al 26/03/2012***	Catalano Giuseppe nato a Trapani (TP) il 26/04/1968 c.f. CTLGPP68D26L331Q diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE DI BENI; Fontana Valeria nato a Erice (TP) il 27/05/1971 c.f. diritto di proprietà 1000/1000FNTVLR71E67D423X	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Categoria A/3 Cl 6, Cons. 8,5 vani Rendita £ 892.500 Piano T
dal 26/03/2012 al 30/11/2012****	Catalano Giuseppe nato a Trapani (TP) il 26/04/1968 c.f. CTLGPP68D26L331Q diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE DI BENI; Fontana Valeria nato a Erice (TP) il 27/05/1971 c.f. diritto di proprietà 1000/1000FNTVLR71E67D423X	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Categoria A/3 Cl 6, Cons. 8,5 vani Rendita £ 892.500 Piano T
dal 30/11/2012 al 26/03/2013*****	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f. CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Categoria A/3 Cl 6, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano T
dal 26/03/2013*****	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f. CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 , Categoria A/3 Cl 6, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano T
dal 09/11/2015 al 02/08/2024*****	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f.	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 2 ; sup. totale 169,00 mq.;



	<p>CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni</p> <p>Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni</p>	<p>sup. escluse aree scoperte 161,00 mq.; Piano T</p>
--	--	---

*Ampliamento del 25/02/1986 in atti dal 06/02/1989 (n. 653/1986); Impianto meccanico del 30/06/1987

** Variazione del 21/08/1998 in atti dal 21/08/1998 variaz. per attribuzione rendita (n. B01398.1/1998)

***ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/1999 in atti dal 25/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 7925.1/1999)

****Atto del 04/05/1999 Pubblico ufficiale MANZO LUIGI Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 8394 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7925.1/1999 in atti dal 25/05/1999

***** Atto del 30/11/2012 Pubblico ufficiale PIAZZA ANTONIO ALDO Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 54231 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18325.1/2012 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 05/12/2012

***** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2013 Pratica n. TP0045406 in atti dal 26/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5413.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/03/2012 Pratica n. TP0075985 in atti dal 26/03/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6338.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

***** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/03/2012, prot.n. TP0075985

I titolari catastali corrispondono ai reali intestatari

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 03/03/1986 al 24/08/1998* antecedente l'impianto meccanografico	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 3 , Piano T
dal 24/08/1998**	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 3 , Categoria C/6 Cl 8, Cons. 22 mq. Rendita £ 105.600, Rendita € 54,54 Piano T
dal 03/03/1986 al 04/05/1999***	Manzo Salvatore nato a Valderice (TP) il 17/02/1921 c.f. MNZSVT21B17G319E diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 3 , Categoria C/6 Cl 8, Cons. 22 mq. Rendita £ 105.600, Rendita € 54,54 Piano T
dal 04/05/1999 al 30/11/2012****	Catalano Giuseppe nato a Trapani (TP) il 26/04/1968 c.f. CTLGPP68D26L331Q diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE DI BENI; Fontana Valeria nato a Erice (TP) il 27/05/1971 c.f. FNTVLR71E67D423X diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE DI BENI;	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 3 , Categoria C/6 Cl 8, Cons. 22 mq. Rendita £ 105.600, Rendita € 54,54 Piano T
dal 30/11/2012 al 09/11/2015*****	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f. CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fig. 56, Part. 429 sub 3 , Cons. 22 mq. Piano T



dal 09/11/2015 al 02/08/2024*****	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f. CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni	Catasto Fabbricati comune di Valderice (TP) Fg. 56, Part. 429 sub 3 , Categoria C/6 Cl 8, Cons. 22 mq. Rendita £ 892.500, Rendita € 54,54 Piano T
--	--	---

*COSTITUZIONE del 03/03/1986 in atti dal 17/07/1998 COLLEGAMENTO DI UNITA' AFFERENTI-DOCFA 6963/98 (n. 654/1986)
** VARIAZIONE del 24/08/1998 in atti dal 24/08/1998 VARIAZIONE PER ATTRIBUZIONE RENDITA (n. B01404.1/1998)
*** COSTITUZIONE del 03/03/1986 in atti dal 17/07/1998 COLLEGAMENTO DI UNITA' AFFERENTI-DOCFA 6963/98 (n. 654/1986)
**** Atto del 04/05/1999 Pubblico ufficiale MANZO LUIGI Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 8394 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7925.1/1999 in atti dal 25/05/1999
***** VARIAZIONE del 24/08/1998 in atti dal 24/08/1998 VARIAZIONE PER ATTRIBUZIONE RENDITA (n. B01404.1/1998)
Atto del 30/11/2012 Pubblico ufficiale PIAZZA ANTONIO ALDO Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 54231 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18325.1/2012 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 05/12/2012
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/03/1986, prot. n. 000000654
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2015 Pratica n. TP0128626 in atti dal 30/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46844.1/2015)

I titolari catastali corrispondono ai reali intestatari

DATI CATASTALI BENE 1- BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	56	429	2		A/3	6	7 vani	169,00 mq. 161,00 mq. escluse le aree scoperte	€ 490,63	T	
	56	429	3		C/6	8	22,00 mq.	22,00mq. totale		T	

Corrispondenza catastale bene 1- bene 2

Dal sopralluogo effettuato, per quanto riguarda la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in catasto il 26/03/2012 con protocollo n. TP0075985 relativa al bene 1, la sottoscritta C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità: sul muro portante tra il vano disimpegno e il corridoio è stata realizzata una porta; non è stato realizzato il muro divisorio nel vano ingresso. Non risulta la planimetria catastale del vano deposito realizzato sul lastrico solare

Riguardo al bene 2 risulta conforme alla planimetria depositata.

Per regolarizzare tale difformità bisogna presentare presso l'ufficio del catasto, una planimetria corretta del piano terra ed una planimetria del locale deposito di piano primo, cioè un docfa. I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, ammontano a circa **€ 500,00** (cfr. Allegato n.4 planimetrie catastali e stralcio di mappa)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI BENE 1-BENE 2

L'intero immobile è realizzato in muratura portante con conci di tufo dello spessore di 0,30 cm., i tramezzi sono realizzati con segati di tufo dello spessore di 0,10 cm.; i solai di copertura del bene 1 (fabbricato a destinazione residenziale) sono piani, tranne quello del locale ripostiglio prospiciente la veranda che è stato realizzato con travi in legno e rivestimento esterno con coppi siciliani. Il tetto della veranda è a falda inclinata realizzata in calcestruzzo e rivestimento esterno con tegole. Le pareti interne sono rifinite con uno strato di tonachina e



pittura traspirante colorata, il prospetto sulla facciata principale è traversato con coloritura giallo e zoccolatura in marmo, le restanti facciate sono traversate e rifinite con colori che vanno dal giallo al bianco; il portoncino di ingresso all'abitazione è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con tapparelle in pvc. I vani sono pavimentati in ceramica, i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle e sono dotati di sanitari in ceramica. La corte e la veranda sono rivestiti in graniglia di marmo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto dello smaltimento acque reflue è collegato alla rete fognaria comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna in cui si riversano le acque piovane. L'immobile è fornito di piastre radianti e predisposizione della caldaia ma l'impianto non è attivo. La produzione di acqua calda avviene tramite l'impianto a pannelli solari collocati sulla terrazza, vi è pure uno scaldabagno elettrico installato nel bagno. Per la climatizzazione ci sono 3 pompe di calore installate nella cucina-pranzo e nelle camere da letto. L'immobile a piano terra si presenta in discreto stato di manutenzione, per quanto riguarda il locale deposito realizzato sulla terrazza si presenta in cattivo stato di manutenzione, il solaio è realizzato con pannelli in eternit che poggiano su travi in legno alquanto ammalorate, le pareti sono in tufo con un leggero strato di intonaco sia internamente che esternamente, gli infissi sono in ferro, il vano si presenta in mediocre stato di manutenzione. Il bene 2 cioè il fabbricato destinato a garage è stato realizzato in muratura portante con conci di tufo e solaio a falda con rivestimento in coppi siciliani; le pareti esterne ed interne sono rifinite con cemento grezzo, è fornito di punto luce. Tale immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE 1-BENE 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2012 al 02/08/2024	Castiglione Maurizio nato a Mazara del Vallo (TP) il 01/12/1966 c.f. CSTMRZ66T01F061Z diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni Ielencovich Benvenuta nata a Erice (TP) il 29/11/1971 c.f. LNCBVN71S69D423U diritto di proprietà ½ in regime di separazione di beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Piazza Antonio Aldo	30/11/2012	54231	26449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	04/12/2012	22409	18325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	03/12/2012	6691 serie 1T			
Dal 04/05/1999 al 30/11/2012	Catalano Giuseppe nato a Trapani (TP) il 26/04/1968 c.f. CTLGPP68D26L331Q diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE DI BENI; Fontana Valeria nato a Erice (TP) il 27/05/1971 c.f. FNTVLR71E67D423X diritto di proprietà ½ IN REGIME DI COMUNIONE	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Manzo Luigi	04/05/1999	8394	1277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di	24/05/1999	9531	7925



	DI BENI;	Trapani			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Trapani	20/05/1999	1865	

Si precisa che il sig. Manzo Salvatore, nato a Valderice il 17/02/1921 con atto di compravendita del 04/05/1999 vende ai coniugi sigg. Catalano Giuseppe e Fontana Valeria in regime di comunione legale di beni, l'immobile e precisamente: fabbricato terrano ad uso di civile abitazione, sito in Valderice, nella contrada Chiesanuova, via Oberdan n.115, costituito da androne, ingresso, sei vani, cucina, bagno, due ripostigli, corridoio disimpegno, vano garage e veranda coperta, con annesso retrostante pertinente terreno libero, il tutto, compreso il suolo di sedime del fabbricato, occupante la superficie di metri quadrati 650,00. Quanto in oggetto viene venduto e si trasferisce alla parte acquirente insieme con la relativa area libera soprastante e con tutti i corrispondenti diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, comunanze e servitù, sia attive che passive, comunque inerenti e risultanti dai legali titoli di provenienza. L'immobile in oggetto è pervenuto al venditore nel seguente modo: - il terreno, per acquisto fattone da Spezia Luigi, con atto del 16 maggio 1961, notaio dott. Giuseppe Fodale registrato a Trapani il 03/06/1961, num.4142 e trascritto in data 03/07/1961, num. Reg. part. 9013; - il fabbricato per averne il sig. Manzo Salvatore realizzata la costruzione tra il 1968 ed il 1982.

Il sig. Manzo Salvatore dichiara inoltre che, la costruzione del fabbricato venduto, ad eccezione, della veranda, del vano garage e del limitrofo ripostiglio è stata eseguita giusta progetto approvato dalla C.E. del Comune di Valderice in data 20/02/1968 e relativo nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili; la veranda coperta, il vano garage e il ripostiglio sono stati realizzati nel 1982 in assenza della necessaria concessione edilizia, hanno ottenuto il rilascio della Concessione in Sanatoria in data 14/01/1992 (cfr. Allegato n. 5 titolo di proprietà)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE 1- BENE 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. All. n.6 ispezione ipotecaria).

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 04/11/2012
Reg. gen. 22410- Reg. part. 1925
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona c.f. 03700430238
Contro Castiglione Maurizio nato il 01/12/1966 a Mazara del Vallo (TP), c.f. CSTMRZ66T01F061Z
Contro Ielencovich Benvenuta nata il 29/11/1971 a Erice (TP), c.f. LNCBVN71S69D423U
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio dott. Piazza Antonio Aldo
Data: 30/11/2012
N° repertorio: 54232/26450
Tale formalità grava sia sul bene 1 che sul bene 2 già precedentemente descritti

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Trapani il 29/02/2024 nascente da verbale di pignoramento



Reg. gen. 4552 - Reg. part. 3672
A favore di AURELIA SPV S.R.L. sede Roma c.f. 15502861006
Contro Castiglione Maurizio nato il 01/12/1966 a Mazara del Vallo (TP), c.f. CSTMRZ66T01F061Z
Contro Ielencovich Benvenuta nata il 29/11/1971 a Erice (TP), c.f. LNCBVN71S69D423U
Formalità a carico della procedura
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: 31/01/2024
N° repertorio: 169
Tale formalità grava sia sul bene 1 che sul bene 2 già precedentemente descritti

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene 1 fabbricato residenziale è stato realizzato nel rispetto della legislazione urbanistica vigente. Nel P.d.F. del Comune di Valderice, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) "B3" con indice di fabbricabilità 1,5mc/mq. Nel P.R.G. del Comune di Valderice, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) B3 Zona di espansione urbana. (I.F. 1,50 mc/mq.); all'epoca della realizzazione vigeva il P.d.F.
Il bene 2 destinato a garage è stato realizzato nel rispetto della legislazione urbanistica vigente. Secondo il P.R.G. il lotto ricade in zona "B3", come per il P.d.F. ricade in zona "B3". Attualmente presso il comune di Valderice vige il P.R.G. (cfr. All. n.7 stralcio P.R.G.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata tra il 1968 ed il 1982 come dichiarato dal sig. Manzo Salvatore.

TITOLI ABILITATIVI:

Il fabbricato residenziale identificato nella presente relazione di stima come bene 1 e bene 2 è stato realizzato nel 1968 giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Valderice con rilascio di:

-*"Nulla osta per esecuzione lavori edili"* in data 22/02/1968 n.36, previo parere favorevole della C.E.C. espresso in data 20/02/1968, intestato al proprietario sig. Manzo Salvatore per *"la costruzione di un edificio da erigersi nella frazione Chiesanuova -Comune di Valderice"*;

-*"Concessione Edilizia in Sanatoria"* in data 14/01/1992 n. 152, previo parere favorevole espresso dalla Commissione per il Recupero Edilizio nella seduta del 21/10/1991, intestato al proprietario sig. Manzo Salvatore per *"la regolarizzazione sotto il profilo amministrativo delle seguenti opere: veranda coperta, vano garage e ripostiglio, realizzate nel 1982 in assenza della necessaria concessione edilizia"*;

-*"Permesso in Sanatoria (D.P.R. n. 380 del 06/06/2001)"* in data 22/10/2012 n. 38, previo parere favorevole a condizione n. 55/2012 espresso in data 30/07/2012, intestato ai proprietari sigg. Catalano Giuseppe e Fontana Valeria per la *"regolarizzazione di opere ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, relative alla modifica della distribuzione interna e ai prospetti prospicienti spazi privati."*

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria del progetto approvato relativo alla Concessione in Sanatoria n.38 del 22/10/2012 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- difformità strutturali:

bene n.1 è stata realizzata una porta sul muro portante tra il vano disimpegno e il corridoio; tale opera è stata realizzata senza il rilascio di autorizzazione e/o concessione. Il vano deposito realizzato sulla terrazza è abusivo poiché non risulta alcun titolo autorizzativo; si precisa inoltre che il tetto di tale vano è realizzato con lastre in eternit che poggiano su travi in legno, il tutto va smaltito presso le discariche autorizzate. Alla data odierna presso l'ufficio tecnico del comune di Valderice non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione di tali opere edilizie.

- difformità distributive e di destinazione d'uso dei vani:



non è stato realizzato il muro divisorio tra ingresso e pranzo creando un unico ambiente destinato a ingresso-soggiorno (cfr. Allegato n.8 tavole di progetto Nulla Osta); (cfr. Allegato n.9 tavole di progetto Concessione edilizia in Sanatoria); (cfr. Allegato n.10 tavole di progetto Permesso in Sanatoria)

bene n.2 non presenta difformità urbanistico/edilizie

REGOLARIZZAZIONE/SANABILITA' DELLE DIFFORMITÀ/ABUSI

La regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie relative alle modifiche interne e strutturali, è ammissibile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria, il rilascio del permesso in sanatoria in tale caso è subordinato al pagamento: (dell'oblazione/mq.sup.utile + oneri concessori + diritti di istruttoria e di segreteria, più i bolli, oltre l'onorario del professionista). Per quanto riguarda il vano abusivo seppur fosse ammessa la sanabilità a giudizio della scrivente CTU legittimarla risulterebbe antieconomico in quanto: il tetto va demolito e i materiali di risulta vanno opportunamente smaltiti, andrebbero eseguite opere di ristrutturazione della muratura e rifacimento del tetto, andrebbe fatto l'impianto elettrico a norma, pertanto andrà allegato alla pratica di SCIA in sanatoria un computo metrico di demolizione messa in pristino

La sottoscritta, ha stimato il costo della regolarizzazione urbanistico-edilizia comprensivo del costo di demolizione e smaltimento materiali speciali del bene in oggetto ammonta a circa **€ 4.000,00**.

Inoltre poiché trattasi di modifiche sulla struttura dell'immobile, ovvero in violazione alla normativa sismica, la regolarizzazione delle difformità strutturali prevede la presentazione di una pratica di progetto strutturale per verificare la conformità statico-sismica presso il Genio Civile, cui è subordinato il rilascio del permesso in sanatoria. Le spese di regolarizzazione strutturale ammontano a circa **€ 1.500,00**.

Pertanto il costo totale della regolarizzazione del bene in oggetto ammonta a circa **€ 5.500,00**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE A tal proposito, allo stato attuale non è possibile presentare l'APE così come richiesto da parte del Giudice nel verbale di incarico, poichè, la sig. Ielencovich Benvenuta esecutata e proprietaria dell'immobile non è in possesso dei libretti relativi agli impianti termici installati all'interno del bene oggetto di esecuzione immobiliare; pertanto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, il proprietario è tenuto ad avere i libretti di tali impianti per dimostrare le buone condizioni di efficienza degli stessi ai fini della certificazione energetica A.P.E., e vanno allegati alla documentazione, in mancanza di ciò non è possibile trasmettere l'A.P.E. sul nuovo portale APE-SICILIA-ENEA
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene immobile in oggetto è quello sintetico comparativo. Tale criterio, rispetto ai molteplici della metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità a destinazione residenziale e/o commerciale di tipo "ordinario", come i beni in oggetto e pertanto facilmente comparabili fra loro. Tale metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari, anche presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare, attraverso una specifica ricerca presso operatori del settore immobiliare, il prezzo medio di



compravendita in regime di libero mercato. La determinazione del valore unitario finale, deriva pertanto dalla sintesi tra le indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili ed i valori presenti nella Banca Dati dell'O.M.I. dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia degli immobili in oggetto. Il bene nel suo insieme comprensivo dell'area esterna di pertinenza, in questo caso, viene valutato a corpo. Il risultato della stima del bene in oggetto, per cui si è chiaramente tenuto conto di tutte le caratteristiche oggettive, riportate nella presente relazione peritale, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente una eventuale effettiva compravendita che dipende da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad una elevazione fuori terra con terrazzo praticabile, ubicato a Chiesanuova Valderice (TP) - via Guglielmo Oberdan n° 115;
- **Bene N° 2** - Garage indipendente e piccolo appezzamento di terreno di pertinenza, ubicati sul retro del bene n° 1;

DESCRIZIONE BENE 1-BENE 2

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione con terrazza praticabile; da un garage indipendente ed un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza. Il tutto è identificato con un'unica particella catastale con sub diversi siti nel Comune di Valderice. E' situato in zona collinare con prevalenza di aree verdi, giardini e orti, tale località dista dal centro abitato del comune Valderice circa 6 Km. Vi si accede percorrendo la SP 52. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una superficie totale di circa 650,00 mq.

Bene n°1 trattasi di un edificio di tipo economico destinato a civile abitazione realizzato tra il 1968 ed il 1982, è composto da un piano fuori terra, una terrazza praticabile con locale deposito. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata di circa 190,00 mq. e un'altezza utile pari a 3,35 mt a piano terra; la superficie utile rilevata (p.t) è di circa 161,00mq; la superficie catastale totale è 169,00 mq., escluse le aree scoperte è 161,00 mq. con un'altezza utile di 3,15 mt., è composto da: n° 6 vani utili, n° 7 vani accessori così suddivisi: androne, corpo scala, riposto ricavato nel sottoscala, un ampio ingresso-soggiorno, vano relax, cucina pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; da n. 3 pertinenze esclusive di ornamento ovvero la terrazza praticabile con superficie lorda coperta di circa 182,00 mq., la corte antistante il fabbricato con superficie lorda coperta di circa 20,00 mq., la veranda coperta posta sul retro del fabbricato con superficie lorda coperta di circa 26,50 mq.; da n.1 pertinenza esclusiva di servizio, il locale deposito sulla terrazza comunicante con l'abitazione principale con una superficie lorda di circa 16,70 mq;. Si accede all'edificio dalla corte comune posta su via Oberdan. La veranda coperta è posta sul lato ovest del fabbricato, vi si accede da una stradella di servizio. I solai di copertura sono piani e di uguale altezza per tutti i vani tranne quello del riposto che è a falda inclinata con travi e rivestimento con coppi siciliani e quello della veranda che è in cemento con rivestimento in tegole. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, mentre il locale deposito necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Le aree esterne adiacenti l'edificio sono pavimentate.

Bene 2 è rappresentato dal garage con superficie lorda coperta rilevata di circa 27,00 mq. contro 22,00 mq. di superficie totale catastale, l'altezza media è di 2,87 mt., risulta composto da un unico vano con saracinesca e da 2 pertinenze esclusive di ornamento: l'area di manovra antistante con superficie di circa 31,00 mq. e il lotto di terreno adiacente, che occupa la restante superficie del lotto di circa 330,00 mq. L'accesso a tale immobile avviene attraverso la stradella di servizio posta sul lato ovest dell'intero compendio

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 650,00 mq., un impianto planimetrico regolare con il lato principale prospiciente la via Oberdan, la facciata esposta ad ovest confina con la stradella comune di servizio, quella ad est con un edificio adiacente, quella a nord che delimita il lotto confina con altrui proprietà.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 270,08 mq.
bene 1

piano terra (190,00+6,00+7,95+8.35) = 212,30 mq.



terrazza = 23,20 mq.
bene 2
garage = 13,50 mq
terreno= 21,80 mq

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta libero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 429 sub 2, , Categoria A/3; Fg. 56, Part. 429 sub 3, , Categoria C/6

Castiglione Maurizio (Proprietà 1/2)
Ielencovich Benvenuta (Proprietà 1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato ad una elevazione fuori terra con terrazzo praticabile, ubicato a Chiesanuova Valderice (TP) - via Guglielmo Oberdan n° 115; Bene N° 2 - Garage indipendente e piccolo appezzamento di terreno di pertinenza, ubicati sul retro del bene n° 1;	270,08 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 175.000,00
				Valore di stima:	€ 175.000,00

Valore di stima del bene: **€ 175.000,00**

Nella determinazione del valore finale del bene, saranno indicati i costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, che vanno decurtati dal valore di stima del bene.

Nel caso specifico i costi di regolarizzazione (catastale + urbanistico-edilizia e strutturale) ammontano a circa **€ 6.000,00** che andranno decurtati dal valore di stima calcolato del bene.

Valore di stima: € 175.000,00

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
altro	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 142.750,00

Nella determinazione del valore finale del bene, vanno decurtati dal valore di stima deprezzato del 15%, meno le spese di regolarizzazione per cui (€ 175.000,00 - 15%) = € 148.750,00 - € 6.000,00 = **€ 142.750,00**

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 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ruggirello Angela

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbale di sopralluogo
- N° 2 Foto - documentazione fotografica
- N° 3 Visure storiche
- N° 4 Planimetrie catastali e stralcio di mappa
- N°5 Titoli di proprietà
- N° 6 Ispezione ipotecaria
- N° 7 Stralcio P.R.G.
- N° 8 Tav. di progetto Nulla Osta
- N° 9 Tav. di progetto Concessione in Sanatoria
- N° 10 Tav. di progetto Permesso in Sanatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad una elevazione fuori terra con terrazzo praticabile, ubicato a Chiesanuova Valderice (TP) - via Guglielmo Oberdan n° 115;
- **Bene N° 2** - Garage indipendente e piccolo appezzamento di terreno di pertinenza, ubicati sul retro del bene n° 1;

DESCRIZIONE BENE 1-BENE 2

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione con terrazzo praticabile; da un garage indipendente ed un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza. Il tutto è identificato con un'unica particella catastale con sub diversi siti nel Comune di Valderice. E' situato in zona collinare con prevalenza di aree verdi, giardini e orti, tale località dista dal centro abitato del comune Valderice circa 6 Km. Vi si accede percorrendo la SP 52. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una superficie totale di circa 650,00 mq.

Bene n°1 trattasi di un edificio di tipo economico destinato a civile abitazione realizzato tra il 1968 ed il 1982, è composto da un piano fuori terra, una terrazza praticabile con locale deposito. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata di circa 190,00 mq. e un'altezza utile pari a 3,35 mt a piano terra; la superficie utile rilevata (p.t) è di circa 161,00mq; la superficie catastale totale è 169,00 mq., escluse le aree scoperte è 161,00 mq. con un'altezza utile di 3,15 mt., è composto da: n° 6 vani utili, n° 7 vani accessori così suddivisi: androne, corpo scala, riposto ricavato nel sottoscala, un ampio ingresso-soggiorno, vano relax, cucina pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; da n. 3 pertinenze esclusive di ornamento ovvero la terrazza praticabile con superficie lorda coperta di circa 182,00 mq., la corte antistante il fabbricato con superficie lorda coperta di circa 20,00 mq., la veranda coperta posta sul retro del fabbricato con superficie lorda coperta di circa 26,50 mq.; da n.1 pertinenza esclusiva di servizio, il locale deposito sulla terrazza comunicante con l'abitazione principale con una superficie lorda di circa 16,70 mq; Si accede all'edificio dalla corte comune posta su via Oberdan. La veranda coperta è posta sul lato ovest del fabbricato, vi si accede da una stradella di servizio. I solai di copertura sono piani e di uguale altezza per tutti i vani tranne quello del riposto che è a falda inclinata con travi e rivestimento con coppi siciliani e quello della veranda che è in cemento con rivestimento in tegole. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, mentre il locale deposito necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Le aree esterne adiacenti l'edificio sono pavimentate.

Bene 2 è rappresentato dal garage con superficie lorda coperta rilevata di circa 27,00 mq. contro 22,00 mq. di superficie totale catastale, l'altezza media è di 2,87 mt., risulta composto da un unico vano con saracinesca e da 2 pertinenze esclusive di ornamento: l'area di manovra antistante con superficie di circa 31,00 mq. e il lotto di terreno adiacente, che occupa la restante superficie del lotto di circa 330,00 mq. L'accesso a tale immobile avviene attraverso la stradella di servizio posta sul lato ovest dell'intero compendio

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 650,00 mq., un impianto planimetrico regolare con il lato principale prospiciente la via Oberdan, la facciata esposta ad ovest confina con la stradella comune di servizio, quella ad est con un edificio adiacente, quella a nord che delimita il lotto confina con altrui proprietà.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 270,08 mq.

bene 1

piano terra (190,00+6,00+7,95+8.35) = 212,30 mq.

terrazza = 23,20 mq.

bene 2

garage = 13,50 mq

terreno= 21,80 mq

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta libero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 429 sub 2, , Categoria A/3; Fg. 56, Part. 429 sub 3, , Categoria C/6

Bene messo in vendita (Proprietà 1/1)



Nel P.R.G. del Comune di Valderice, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) B3 Zona di espansione urbana. (I.F. 1,50 mc/mq.) All'epoca della realizzazione vigeva il P.d.F.

Prezzo base d'asta: € 142.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 142.750,00

BENE N° 1 - FABBRICATO AD UNA ELEVAZIONE FUORI TERRA CON TERRAZZO PRATICABILE, UBICATO A CHIESANUOVA VALDERICE (TP) - VIA GUGLIELMO OBERDAN N° 115;

BENE N° 2 - GARAGE INDIPENDENTE E PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PERTINENZA, UBICATI SUL RETRO DEL BENE N° 1;

Ubicazione: via G. Oberdan n. 115 piano t-1

Diritto reale: Proprietà

Quota 1/1

Tipologia immobile: Edificio residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg.56, Part. 429 sub 2 A/3 piano t-1 ; - Fg.56, Part. 429 sub 3 C/6 piano t;

Superficie 270,08 mq.

Descrizione:

Descrizione bene 1-bene 2

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione con terrazza praticabile; da un garage indipendente ed un piccolo appezzamento di terreno di pertinenza. Il tutto è identificato con un'unica particella catastale con sub diversi siti nel Comune di Valderice. E' situato in zona collinare con prevalenza di aree verdi, giardini e orti, tale località dista dal centro abitato del comune Valderice circa 6 Km. Vi si accede percorrendo la SP 52. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una superficie totale di circa 650,00 mq.

Bene n°1 trattasi di un edificio di tipo economico destinato a civile abitazione realizzato tra il 1968 ed il 1982, è composto da un piano fuori terra, una terrazza praticabile con locale deposito. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata di circa 190,00 mq. e un'altezza utile pari a 3,35 mt a piano terra; la superficie utile rilevata (p.t) è di circa 161,00mq; la superficie catastale totale è 169,00 mq., escluse le aree scoperte è 161,00 mq. con un'altezza utile di 3,15 mt., è composto da: n° 6 vani utili, n° 7 vani accessori così suddivisi: androne, corpo scala, riposto ricavato nel sottoscala, un ampio ingresso-soggiorno, vano relax, cucina pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; da n. 3 pertinenze esclusive di ornamento ovvero la terrazza praticabile con superficie lorda coperta di circa 182,00 mq., la corte antistante il fabbricato con superficie lorda coperta di circa 20,00 mq., la veranda coperta posta sul retro del fabbricato con superficie lorda coperta di circa 26,50 mq.; da n.1 pertinenza esclusiva di servizio, il locale deposito sulla terrazza comunicante con l'abitazione principale con una superficie lorda di circa 16,70 mq;. Si accede all'edificio dalla corte comune posta su via Oberdan. La veranda coperta è posta sul lato ovest del fabbricato, vi si accede da una stradella di servizio. I solai di copertura sono piani e di uguale altezza per tutti i vani tranne quello del riposto che è a falda inclinata con travi e rivestimento con coppi siciliani e quello della veranda che è in cemento con rivestimento in tegole. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, mentre il locale deposito necessiterebbe di un intervento di manutenzione. Le aree esterne adiacenti l'edificio sono pavimentate.

Bene 2 è rappresentato dal garage con superficie lorda coperta rilevata di circa 27,00 mq. contro 22,00 mq. di superficie totale catastale, l'altezza media è di 2,87 mt., risulta composto da un unico vano con saracinesca e da 2 pertinenze esclusive di ornamento: l'area di manovra antistante con superficie di circa 31,00 mq. e il lotto di terreno adiacente, che occupa la restante superficie del lotto di circa 330,00 mq. L'accesso a tale immobile avviene attraverso la stradella di servizio posta sul lato ovest dell'intero compendio

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 650,00 mq., un impianto planimetrico regolare con il lato principale prospiciente la via Oberdan, la facciata esposta ad ovest confina con la stradella comune di servizio, quella ad est con un edificio adiacente, quella a nord che delimita il lotto confina con altrui proprietà.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 04/11/2012
Reg. gen. 22410- Reg. part. 1925
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona c.f. 03700430238
Contro Castiglione Maurizio nato il 01/12/1966 a Mazara del Vallo (TP), c.f. CSTMRZ66T01F061Z
Contro Ielencovich Benvenuta nata il 29/11/1971 a Erice (TP), c.f. LNCBVN71S69D423U
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio dott. Piazza Antonio Aldo
Data: 30/11/2012
N° repertorio: 54232/26450
Tale formalità grava sia sul bene 1 che sul bene 2 già precedentemente descritti

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Trapani il 29/02/2024 nascente da verbale di pignoramento
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 3672
A favore di AURELIA SPV S.R.L. sede Roma c.f. 15502861006
Contro Castiglione Maurizio nato il 01/12/1966 a Mazara del Vallo (TP), c.f. CSTMRZ66T01F061Z
Contro Ielencovich Benvenuta nata il 29/11/1971 a Erice (TP), c.f. LNCBVN71S69D423U
Formalità a carico della procedura
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: 31/01/2024
N° repertorio: 169
Tale formalità grava sia sul bene 1 che sul bene 2 già precedentemente descritti

