

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	10



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.422,38	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra.....	25



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Agnello Vincenzo, con studio in Via Filippi, 44 - 91011 - Alcamo (TP), email vincenzoagnello@libero.it;vincenzo.agnello81@gmail.com, PEC vincenzo.agnello@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113 (Coord. Geografiche: 37.977851; 12.647697)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra (Coord. Geografiche: 37.977851; 12.647697)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

trattasi di un fabbricato destinato a magazzino, costituito da un solo piano fuori terra e diviso in due locali, uno più grande ed un piccolo locale in cui si trova un vecchio forno in muratura.

Le caratteristiche generali sono appena sufficienti, infatti i locali sono privi di finiture ed impianti. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc) e lontana da scuole ed attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione, costituito da un solo piano fuori terra e suddiviso in ingresso, disimpegni, n. 3 camere da letto, una cucina/soggiorno, un salotto, un bagno, n. 3 riposti ed una lavanderia.

Le caratteristiche generali sono modeste, considerato che l'unità abitativa è stata realizzata in epoca 1970 con un progetto di ristrutturazione (vedi titoli edilizi allegati alla presente) senza particolari finiture di pregio o impianti tecnologicamente all'avanguardia.

la struttura è in muratura portante e di spina, con solaio di copertura in latero-cemento a terrazzo piano non calpestabile.



gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile con la presenza di ammaloramenti sia nelle pareti che nei soffitti, a causa di umidità di risalita ed in parte per condensa.

gli infissi sono di scarsa fattura, costituiti da monoblocco con avvolgibile, telaio in legno e vetro singolo, con scarso coefficiente di isolamento.

l'immobile è dotato di impianti tecnologici idrici, elettrico e fognario ed è installata una stufa a legna nel vano cucina.

i pavimenti e le pareti dei servizi sono piastrellate con mattoni in ceramica di scarsa qualità.

Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc.) e lontana da scuole ed attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

il fabbricato confina a sud con una corte di pertinenza del bene descritto nel lotto 2. Dai restanti lati con una corte comune identificato al sub 1 della part. 134 e terreno agricolo.
al fabbricato si accede dalla strada pubblica attraverso la corte comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

l'immobile confina a sud con un altro appartamento non oggetto della procedura, ad est con corte comune e con il bene descritto al lotto nel lotto 1, a nord con corte comune e strada di accesso, ad ovest con corte e strada pubblica ss.113.
al fabbricato si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la corte comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	169,00 mq	189,00 mq	0,18	34,02 mq	4,65 m	terra
Cortile	240,00 mq	240,00 mq	0,18	43,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

considerata l'insanabilità del bene, lo scrivente valuta il bene come solo area urbana.

l'area di sedime verrà considerata AREA URBANA DI PERTINENZA AL BENE N. 2 - APPARTAMENTO, vista la dichiarazione resa dal proprietario in sede di istanza di condono edilizio in cui si evince che il bene n. 1 risulta pertinenziale al bene n. 2.

pertanto i calcoli per determinare la consistenza dell'area terrà conto dei dovuti deprezzamenti e coefficienti.

l'altezza media dell'unità è pari a 4,65 m, per un volume complessivo di circa 880,00 mc

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,25 mq	223,15 mq	1	223,15 mq	3,30 m	terra
Cortile	118,00 mq	118,00 mq	0,18	21,24 mq	0,00 m	terra
Cortile	240,00 mq	240,00 mq	0,18	43,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				287,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,59 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

si precisa che l'unità immobiliare ha come pertinenza una porzione di corte in comune con altre unità immobiliari alla particella 23 ed anche una porzione di di corte con il lotto n.1. pertanto nella descrizione della consistenza è stato tenuto conto anche della quota parte della superficie della corte comune, precisamente 1/3



di quella ricadente nella particella 23 (vedi sub 5) ed 1/2 di quella ricadente nella particella 134 (vedi sub 1).

L'unità immobiliare può essere frazionata in altre unità, pur conservando la possibilità di accedere direttamente dalla via pubblica o dalla corte comune, considerata anche la notevole superficie coperta.

tuttavia non è possibile dividere l'appartamento con il magazzino censito al fg. 279 part. 134 sub 2 in quanto dichiarato pertinenza allo stesso in sede di istanza di condono edilizio ai sensi della L.326/2003, pertanto vige un rapporto di pertinenzialità tra il magazzino e l'appartamento.

per quanto facente parte di un fabbricato più grande e suddiviso in diverse unità immobiliari, non è stato costituito un condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2009 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 279, Part. 134, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 167 mq Rendita € 362,24 Piano terra

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2009 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 279, Part. 134, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 581,01 Piano terra Graffato part. 23 sub 4

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	279	134	2		C2	3		167 mq	362,24 €	terra	



Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale corrisponde in generale con quanto rilevato. esiste una piccola difformità per la presenza di un piccolo locale non rappresentato, tuttavia non produce effetti ai fini fiscali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	279	134	3		A2	4	9 vani		581,01 €	terra	con la part. 23/4
	279	23	4		A3	4	9 vani		581,01 €	terra	con la part. 134/3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria catastale NON corrisponde con quanto rilevato. l'unità è censita con una superficie coperta più grande, infatti il vano lavanderia risulterebbe più grande. al momento del rilievo invece la lavanderia risulta circa la metà di quanto rappresentato in catasto.

tale difformità è facilmente regolarizzabile con un aggiornamento planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

lo stato conservativo dell'immobile risulta appena sufficiente per il tipo di destinazione. infatti i locali sono privi di rifiniture con i muri perimetrali ed i pavimenti allo stato grezzo, senzaintonaci e pavimentazione costituita dal battuto di cemento. lo stato generale appare in cattive condizioni conservative.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

lo stato conservativo dell'immobile risulta sufficienti per il tipo di destinazione. infatti i locali non hanno particolari rifiniture di pregio ma presentano degli ammaloramenti degli intonaci interni ed esterni per umidità, alcuni infissi risultano danneggiati ed alcuni vani (riposti) sono senza rifiniture e si presentano allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

l'immobile ha una pertinenza comune con l'unità del bene n.2, costituita da un terreno dal quale si accede allo stesso (vedi sub 1), confinante ai lati nord ed est, come si vede dall'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia di stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

l'immobile ha una corte di pertinenza comune con l'unità del lotto n.1, costituita da una cortile e da una porzione di terreno dal quale si accede allo stesso (vedi sub 1 part. 134). Ha anche una corte di pertinenza comune con altre unità immobiliari, dal lato della ss.113 ed in parte costituente l'accesso (vedi sub 5 part. 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

la struttura dell'immobile è mista, con muratura in conci di tufo e pilastri in cemento armato. la copertura è costituita da travi in legno e manto di copertura di tegole (coppi siciliani) con due falde inclinate. la pavimentazione è costituita dal solo battuto di cemento. mancano le rifiniture, infatti le pareti sono a faccia vista.

mancano tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario, ecc).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

la struttura dell'immobile è in muratura portante con muti perimetrali e di spina in conci di tufo. la copertura è costituita da un solaio in latero-cemento a terrazzo piano non calpestabile. la pavimentazione è piastrellata con mattoni di ceramica, le pareti ed il soffitto è rifinito con intonaco civile e le pareti dei servizi sono piastrellate con mattoni di ceramica.

gli infissi sono in legno e vetro singolo, con struttura a monoblocco con avvolgibile in pvc, mentre le porte sono del tipo economico tamburate.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario, ecc) sono funzionanti ed allacciati alle reti pubbliche, tranne quello fognario il quale è formato da una fossa settica (come di evince dai titoli edilizi).

il prospetto esterno è formato da intonaco di calce.

le pertinenze sono in parte realizzate con pavimentazione in battuto di cemento ed in parte in terreno battuto.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

L'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario/esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario/esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2025 al 28/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FEDERICO TRAINITO	03/05/2004	3351	613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI	18/05/2004	15350	11345
		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.

Il titolo di proprietà verrà allegato alla presente perizia di stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2025 al 28/05/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FEDERICO TRAINITO	03/05/2004	3351	613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI	18/05/2004	15350	11345
		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.

Il titolo di proprietà verrà allegato alla presente perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **PIGNORAMENTO** derivante da ISTANZA DI PIGNORAMENTO
Iscritto a TRAPANI il 16/04/2006
Reg. gen. 646 - Reg. part. ...
Quota: 1/1
Importo: € 70.491,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.491,07
Spese: € 425,00
Rogante: TRIBUNALE DI TRAPANI
Data: 25/05/2024
N° repertorio: 9250

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

PER OGNI ISCRIZIONE:

imposta di bollo per la cancellazione € 59,00

imposta ipotecaria €35,00

0,5 % del capitale (valore di aggiudicazione)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da ISTANZA DI PIGNORAMENTO
Iscritto a TRAPANI il 16/04/2006
Reg. gen. 646 - Reg. part. ...
Quota: 1/1
Importo: € 70.491,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.491,07
Spese: € 425,00
Rogante: TRIBUNALE DI TRAPANI
Data: 25/05/2024
N° repertorio: 9250



Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Trapani il 16/02/2005

Reg. gen. 54252 - Reg. part. 10340

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

PER OGNI ISCRIZIONE:

imposta di bollo per la cancellazione € 59,00

imposta ipotecaria €35,00

0,5 % del capitale (valore di aggiudicazione)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

L'immobile ricade all'interno di una zona agricola - ZTO E, ed in parte all'interno di una previsione di progetto di verde urbano, del vigente Piano regolatore generale del comune di Erice (TP).

le destinazioni ammesse nella zto E comprendo quelle residenziali e magazzini agricoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

L'immobile ricade all'interno di una zona agricola - ZTO E, ed in parte all'interno di una previsione di progetto di verde urbano, del vigente Piano regolatore generale del comune di Erice (TP).

le destinazioni ammesse nella zto E comprendo quelle residenziali e magazzini agricoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113



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

l'immobile è stato realizzato abusivamente e per lo stesso è stata avanzata istanza di condono edilizio del 25/03/2004, ai sensi della L.326/2003, a nome del precedente proprietario. tuttavia l'iter amministrativo non è stato ancora concluso e quindi non è stata ottenuta concessione in sanatoria.

Da una nota del comune di Erice del 09.03.2026 si è accertato che l'immobile non risulta rispettare i requisiti per la sanabilità, ai sensi della Legge 724/1994, per il superamento della volumetria massima sanabile (maggiore del 30% del volume del corpo principale di cui è pertinenza).
pertanto, vista l'insanabilità, l'immobile dovrà essere demolito e l'area ripristinata ad area libera di pertinenza del bene n.2 della presente perizia (appartamento).

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.

all'interno del fascicolo visionato presso il comune di Erice, relativamente l'istanza di condono del 25/03/2004 non è stata rinvenuta nessun elaborato grafico di rilievo della consistenza dell'immobile. tuttavia la descrizione e la consistenza dichiarata nella modello di domanda di condono appare verosimile allo stato rilevato, sia per consistenza che per destinazione.

non si considerano spese per il completamento dell'iter amministrativo relativo al condono, vista la verifica di insanabilità del bene.

Al fine di rendere l'area vendibile, sarà necessario ripristinare lo stato originario mediante la demolizione. i costi saranno specificati nella sezione preposta alla stima del valore di mercato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

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

l'immobile è stato realizzato probabilmente in epoca antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione (riattamento come dice il progetto) di cui alla licenza edilizia n. 168 del 22.05.1971. per lo stesso immobile è stato ottenuto anche il certificato di agibilità e l'autorizzazione allo scarico dei reflui in fossa settica.



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.

Rispetto al progetto approvato però risulta parzialmente difforme, precisamente nella consistenza ed in parte nella destinazione d'uso.

infatti, il locale lavanderia, esistente già prima della ristrutturazione, aveva una dimensione più grande, oggi invece appare di dimensioni ridotte evidentemente per lavori di demolizione parziale.

all'interno dell'appartamento risulta una distribuzione interna leggermente diversa, mentre il vano oggi destinato a salotto era stato progettato ed approvato come deposito di attrezzi agricoli.

all'esterno è stata costruita una tettoia in legno e copertura con tavolato e tegole.

il certificato di agibilità n. 62/2010 rilasciato nel 26/05/2010 fa intendere che le modifiche sono sopravvenute in seguito. vedasi allegati grafici e titoli edilizi.

per l'adeguamento delle difformità, sarà necessario predisporre un progetto per l'accertamento della conformità per il cambio di destinazione d'uso parziale, per la demolizione parziale e per la diversa distribuzione interna. tuttocì porterà ad una sanzione amministrativa di circa €1.000,00 oltre alle spese tecniche ed amministrative che possono stimarsi in circa € 3.000,00.

la tettoia in legno dovrà essere demolita in quanto non rispetta le distanze dal confine. le spese per la demolizione si possono stimare in circa € 2.000,00, compreso di trasporto a discarica del materiale di risulta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

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

l'immobile è stato dichiarato come pertinenza dell'abitazione in sede di presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, pertanto vige un rapporto di pertinenzialità con l'unità abitativa.

non ci sono spese condominiali in quanto per le unità presenti non è stato costituito un condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

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



l'immobile è stato dichiarato come pertinenza dell'abitazione in sede di presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, pertanto vige un rapporto di pertinenzialità con l'unità abitativa.

non ci sono spese condominiali in quanto per le unità presenti non è stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto in quanto l'immobile destinato a magazzino è stato dichiarato come pertinenza dell'abitazione e costituente un ampliamento dello stesso.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113
trattasi di un fabbricato destinato a magazzino, costituito da un solo piano fuori terra e diviso in due locali, uno più grande ed un piccolo locale in cui si trova un vecchio forno in muratura. Le caratteristiche generali sono appena sufficienti, infatti i locali sono privi di finiture ed impianti. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc) e lontana da scuole ed attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.722,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda
e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e soprattutto allo stato odierno dell'immobile, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

considerata l'insanabilità del bene, lo scrivente determinerà il valore dell'area deducendo i costi necessari per la demolizione del fabbricato.

l'area di sedime verrà considerata AREA URBANA DI PERTINENZA AL BENE N. 2 - APPARTAMENTO, vista la dichiarazione resa dal proprietario in sede di istanza di condono edilizio in cui si evince che il bene n. 1 risulta pertinenziale al bene n. 2.

pertanto i calcoli per determinare la consistenza dell'area terrà conto dei dovuti deprezzamenti e coefficienti.

L'intera area, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e della pertinenza comune al Bene.2 (quota parte 50%) è determinata nel seguente modo:

- area di sedime 189,00 mq

- area pertinenziale (quota parte 50%) 240,00 mq

AREA COMPLESSIVA: (189,00 + 240,00) = 429,00 mq x 0,18 coefficiente per destinazione "giardino".



riguardo al valore unitario, considerato lo stato di conservazione dell'immobile e tenuta una giusta proporzione con il valore del bene n. 2 e delle sue caratteristiche, lo scrivente assumerà un valore unitario di €100,00/mq, calcolando un
VALORE DELL'AREA: 409,00 mq x 0,18 € 110,00/mq = € 7.722,00.

Per i costi di demolizione, compreso il conferimento a discarica dei rifiuti, è stato preso in esame il prezzario Regionale della Sicilia ed è stata calcolata una spesa di ripristino dell'area pari a circa € 8.006,00 (879 mc x €9,11/mc) da dedurre al valore del terreno.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione, costituito da un solo piano fuori terra e suddiviso in ingresso, disimpegno, n. 3 camere da letto, una cucina/soggiorno, un salotto, un bagno, n. 3 riposti ed una lavanderia. Le caratteristiche generali sono modeste, considerato che l'unità abitativa è stata realizzata in epoca 1970 con un progetto di ristrutturazione (vedi titoli edilizi allegati alla presente) senza particolari finiture di pregio o impianti tecnologicamente all'avanguardia. La struttura è in muratura portante e di spina, con solaio di copertura in latero-cemento a terrazzo piano non calpestabile. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile con la presenza di ammaloramenti sia nelle pareti che nei soffitti, a causa di umidità di risalita ed in parte per condensa. Gli infissi sono di scarsa fattura, costituiti da monoblocco con avvolgibile, telaio in legno e vetro singolo, con scarso coefficiente di isolamento. L'immobile è dotato di impianti tecnologici idrici, elettrico e fognario ed è installata una stufa a legna nel vano cucina. I pavimenti e le pareti dei servizi sono piastrellate con mattoni in ceramica di scarsa qualità. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc.) e lontana da scuole ed attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 3, Categoria A2, Graffato con la part. 23/4 - Fg. 279, Part. 23, Sub. 4, Categoria A3, Graffato con la part. 134/3

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

Valore di stima del bene: € 158.174,50

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

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e soprattutto allo stato odierno dell'immobile, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In particolare, considerato che per la zona in oggetto l'O.M.I. dell'agenzia delle entrate non ha a disposizione una statistica sui valori immobiliari, lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato relativa ad immobili simili, presso agenzie immobiliari del settore e del territorio medesimo

Esperita, quindi, un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il valore medio di mercato di fabbricati simili si è ottenuto un valore medio di mercato non superiore a € 600/800,00/mq.

Tenendo conto degli opportuni adeguamenti e correzioni per lo stato di conservazione, il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato calcolato in € 550,00/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113	77,22 mq	100,00 €/mq	€ 7.722,00	100,00%	€ 7.722,00
Bene N° 2 - Appartamento Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra	287,59 mq	550,00 €/mq	€ 158.174,50	100,00%	€ 158.174,50
				Valore di stima:	€ 165.896,50

Valore di stima: € 165.896,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Altro	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 110.422,38

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e soprattutto allo stato odierno dell'immobile, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

in particolare, PER IL MAGAZZINO, considerata l'insanabilità dell'abuso e considerate le spese per il ripristino, come dettagliate in precedenza, il valore unitario è determinato in €100,00/mq, tenuto conto anche delle debite proporzioni con le caratteristiche del bene n.2 e vista la pertinenzialità del bene medesimo all'appartamento principale(bene n.2).

PER L'ABITAZIONE, lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato relativa ad immobili simili, presso agenzie immobiliari del settore e del territorio medesimo

Esperita, quindi, un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il valore medi di mercato di fabbricati simili si è ottenuto un valore medio di mercato non superiore a € 600/800,00/mq.

Tenendo conto degli opportuni adeguamenti e correzioni per lo stato di conservazione, il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato calcolato in € 550,00/mq



in conclusione, per la stima del lotto, comprensivo dei due beni, sono state dedotte le spese seguenti:
- € 6.000,00 per le spese di regolarizzazione delle irregolarità del bene 2 - appartamento;
- € 8.000,00 per le spese di ripristino del magazzino (demolizione e trasporto a discarica rifiuti);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

considerata la diversa distribuzione interna e la consistenza del vano lavanderia dell'unità immobiliare destinata ad appartamento, nonché per la diversa destinazione del vano salotto/deposito attrezzi agricoli, risulta indispensabile aggiornare la banca dati catastale per conformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, propedeutica all'alienazione del bene.

il magazzino dovrà essere demolito, considerato la insanabilità per superamento del volume massimo consentito in condono ai sensi della L. 326/2003 e della L. 724/1994.

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.

Alcamo, li 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnello Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolo di proprietà (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato agibilità (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - titolo edilizio (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio di mappa catastale (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catastali (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetria di rilievo (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato APE (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/06/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - certificato comune di erice (Aggiornamento al 31/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113
trattasi di un fabbricato destinato a magazzino, costituito da un solo piano fuori terra e diviso in due locali, uno più grande ed un piccolo locale in cui si trova un vecchio forno in muratura. Le caratteristiche generali sono appena sufficienti, infatti i locali sono privi di finiture ed impianti. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc) e lontana da scuole ed attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di una zona agricola - ZTO E, ed in parte all'interno di una previsione di progetto di verde urbano, del vigente Piano regolatore generale del comune di Erice (TP). le destinazioni ammesse nella zto E comprendo quelle residenziali e magazzini agricoli.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra
trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione, costituito da un solo piano fuori terra e suddiviso in ingresso, disimpegno, n. 3 camere da letto, una cucina/soggiorno, un salotto, un bagno, n. 3 riposti ed una lavanderia. Le caratteristiche generali sono modeste, considerato che l'unità abitativa è stata realizzata in epoca 1970 con un progetto di ristrutturazione (vedi titoli edilizi allegati alla presente) senza particolari finiture di pregio o impianti tecnologicamente all'avanguardia. la struttura è in muratura portante e di spina, con solaio di copertura in latero-cemento a terrazzo piano non calpestabile. gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile con la presenza di ammaloramenti sia nelle pareti che nei soffitti, a causa di umidità di risalita ed in parte per condensa. gli infissi sono di scarsa fattura, costituiti da monoblocco con avvolgibile, telaio in legno e vetro singolo, con scarso coefficiente di isolamento. l'immobile è dotato di impianti tecnologici idrici, elettrico e fognario ed è installata una stufa a legna nel vano cucina. i pavimenti e le pareti dei servizi sono piastrellate con mattoni in ceramica di scarsa qualità. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc.) e lontana da scuole ed attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 3, Categoria A2, Graffato con la part. 23/4 - Fg. 279, Part. 23, Sub. 4, Categoria A3, Graffato con la part. 134/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno di una zona agricola - ZTO E, ed in parte all'interno di una previsione di progetto di verde urbano, del vigente Piano regolatore generale del comune di Erice (TP). le destinazioni ammesse nella zto E comprendo quelle residenziali e magazzini agricoli.

Prezzo base d'asta: € 110.422,38



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.422,38

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	77,22 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile risulta appena sufficiente per il tipo di destinazione. infatti i locali sono privi di rifiniture con i muri perimetrali ed i pavimenti allo stato grezzo, senza intonaci e pavimentazione costituita dal battuto di cemento. lo stato generale appare in cattive condizioni conservative.		
Descrizione:	trattasi di un fabbricato destinato a magazzino, costituito da un solo piano fuori terra e diviso in due locali, uno più grande ed un piccolo locale in cui si trova un vecchio forno in muratura. Le caratteristiche generali sono appena sufficienti, infatti i locali sono privi di finiture ed impianti. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc) e lontana da scuole ed attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario/esecutato.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - contrada Specchia - s.s. 113, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 279, Part. 134, Sub. 3, Categoria A2, Graffato con la part. 23/4 - Fg. 279, Part. 23, Sub. 4, Categoria A3, Graffato con la part. 134/3	Superficie	287,59 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile risulta sufficienti per il tipo di destinazione. infatti i locali non hanno particolari rifiniture di pregio ma presentano degli ammaloramenti degli intonaci interni ed esterni per umidità, alcuni infissi risultano danneggiati ed alcuni vani (riposti) sono senza rifiniture e si presentano allo stato grezzo.		
Descrizione:	trattasi di un fabbricato destinato a civile abitazione, costituito da un solo piano fuori terra e suddiviso in ingresso, disimpegno, n. 3 camere da letto, una cucina/soggiorno, un salotto, un bagno, n. 3 riposti ed una lavanderia. Le caratteristiche generali sono modeste, considerato che l'unità abitativa è stata realizzata in epoca 1970 con un progetto di ristrutturazione (vedi titoli edilizi allegati alla presente) senza particolari finiture di pregio o impianti tecnologicamente all'avanguardia. la struttura è in muratura portante e di spina, con solaio di copertura in latero-cemento a terrazzo piano non calpestabile. gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile con la presenza di ammaloramenti sia nelle pareti che nei soffitti, a causa di umidità di risalita ed in parte per condensa. gli infissi sono di scarsa fattura, costituiti da monoblocco con avvolgibile, telaio in legno e vetro singolo, con scarso coefficiente di isolamento. l'immobile è dotato di		



	impianti tecnologici idrici, elettrico e fognario ed è installata una stufa a legna nel vano cucina. i pavimenti e le pareti dei servizi sono piastrelate con mattoni in ceramica di scarsa qualità. Ricade in una zona extraurbana, prevalentemente agricola e lontana dai servizi pubblici o dotazioni urbane (parcheggi, parchi, ecc.) e lontana da scuole ed attività commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario/esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da ISTANZA DI PIGNORAMENTO
Iscritto a TRAPANI il 16/04/2006
Reg. gen. 646 - Reg. part. ...
Quota: 1/1
Importo: € 70.491,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.491,07
Spese: € 425,00
Rogante: TRIBUNALE DI TRAPANI
Data: 25/05/2024
N° repertorio: 9250

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SPECCHIA - S.S. 113, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **PIGNORAMENTO** derivante da ISTANZA DI PIGNORAMENTO
Iscritto a TRAPANI il 16/04/2006
Reg. gen. 646 - Reg. part. ...
Quota: 1/1
Importo: € 70.491,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.491,07
Spese: € 425,00
Rogante: TRIBUNALE DI TRAPANI
Data: 25/05/2024
N° repertorio: 9250

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a Trapani il 16/02/2005
Reg. gen. 54252 - Reg. part. 10340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



