
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	9
Precisazioni	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	9
Stato conservativo	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19

Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.425,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	21
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	21

INCARICO

All'udienza del 02/12/2024, il sottoscritto Ing. Rizzo Claudio, con studio in Via Alcamo, 104 - 91100 - Trapani (TP), email ingclaudiorizzo@hotmail.com, PEC claudio.rizzo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 338 8702911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

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 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO CHIUSO ADIBITO A CUCINA

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

LATO SUD: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 390

LATO OVEST: VIA STRADA FIORAME

LATO NORD: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 425

LATO EST: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 577

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

LATO SUD: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 390

LATO OVEST: VIA STRADA FIORAME

LATO NORD: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 425

LATO EST: FOGLIO DI MAPPA numero 53 - PARTICELLA numero 577

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,00 mq	150,00 mq	0,93	139,50 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				139,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO ADIBITO A CUCINA	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 335, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 139 mq Rendita € 445,44 Piano TERRA

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 335, Sub. 4 Categoria F4

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	335	1		A3		7,5 VANI	139 mq	445,44 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

NOTA: IL VANO INDICATO IN PLANIMETRIA CON "CORTILE" E' STATO CHIUSO CON DEGLI INFISSI SENZA NESSUN TITOLO EDILIZIO A CORREDO. E' POSSIBILE SANARE QUESTO PICCOLO ABUSO EDILIZIO CON UNA SPESA CONTENUTA.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	335	4		F4						

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON RISULTA ESSERE DISPONIBILE.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

TRATTASI DI TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO CHIUSO ADIBITO A CUCINA.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

L' APPARTAMENTO E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI EDILI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI ED EVIDENTI TRACCE DI UMIDITA' DI RISALITA PROVENIENTI DAL SOTTOSTANTE TERRENO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN AMPIO INGRESSO-SALONE, UNA CUCINA ABITABILE, UN AMPIO RIPOSTIGLIO, UNA CAMERETTA DA LETTO, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, DUE BAGNI DI CUI UNO COMPLETAMENTE FUORI SERVIZIO POICHE' INSERVIBILE, UN' AMPIA VERANDA ESTERNA APERTA ED UN LOCALE CHIUSO CON VETRATA ADIBITO A DEPOSITO DI MATERIALE VARIO.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

ESISTE UNA PARTE COMUNE: NELLO SPECIFICO UN VIALETTO D' ACCESSO CHE, PARTENDO DAL CANCELLO POSTO SULLA VIA STRADA FIORNAME, SERVE PER RAGGIUNGERE L' INGRESSO SIA DELL' IMMOBILE SITO AL PIANO TERRA SIA DELL' IMMOBILE SITO AL PRIMO PIANO (QUEST' ULTIMO ESTRANEO ALL' ESECUZIONE IMMOBILIARE PER CUI SI PROCEDE).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

ESISTE UNA PARTE COMUNE: NELLO SPECIFICO UN VIALETTO D' ACCESSO CHE, PARTENDO DAL CANCELLO POSTO SULLA VIA STRADA FIORNAME, SERVE PER RAGGIUNGERE LA TETTOIA STESSA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Internamente l' appartamento risulta completamente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate, compreso l' ultimo strato di tonachino. I due bagni presentano piastrellatura in ceramica alle pareti e sono completi dei relativi sanitari. Uno dei due bagni non è funzionante. Occorre che sia completamente ristrutturato. Gli impianti tecnologici a servizio dell' appartamento sono del tipo sotto traccia. L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento invernale tramite una caldaia alimentata dal gas GPL. Essa risulta essere spenta da molti anni a causa del costo eccessivo di acquisto del gas GPL stesso (fatto riferito

dal debitore esecutato). Presenza di un climatizzatore d' aria per il raffrescamento estivo nella camera da letto matrimoniale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un classico scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1981 al 27/07/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GIUSEPPE DI MARZO	03/03/1981	70680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	21/03/1981	5754	5047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****				
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GINO	25/07/2007	34768	17207

		ATTILIO DI VITA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	31/07/2007	21580	14538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 05/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GINO ATTILIO DI VITA	27/07/2007	34781	17217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	31/07/2007	21584	14540
		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.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1981 al 27/07/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GIUSEPPE DI MARZO	03/03/1981	70680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	21/03/1981	5754	5047
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2007 al 27/07/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GINO ATTILIO DI VITA	25/07/2007	34768	17207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	31/07/2007	21580	14538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 05/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. GINO ATTILIO DI VITA	27/07/2007	34781	17217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	31/07/2007	21584	14540
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 31/07/2007
Reg. gen. 21585 - Reg. part. 4688
Quota: 1000/1000
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 3256
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 31/07/2007
Reg. gen. 21585 - Reg. part. 4688
Quota: 1000/1000
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 3256
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

IL BENE IMMOBILE E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE ALL' ANNO 1967.

IN DATA 25 GIUGNO 1986 IL COMUNE DI TRAPANI HA RILASCIATO LA CONCESSIONE EDILIZIA NUMERO 39 AL FINE DI ESEGUIRE I SEGUENTI LAVORI EDILI: "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, COSTITUITO DA NUMERO DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA. GLI INTERVENTI HANNO RIGUARDATO LA SOSTITUZIONE DEI SOLAI, NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI, REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ED OPERE VARIE".

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

OPERE ULTIME NELL' ANNO 1996.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

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.

IN DATA 09 OTTOBRE 2007 IL PRECEDENTE PROPRIETARIO DI QUESTO BENE IMMOBILE PRESENTO' AL COMUNE DI TRAPANI UNA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE numero 326/2003.

SUDDETTA RICHIESTA FU RECEPITA ED ISTRUITA AL NUMERO DI PRATICA 369, RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI PARERE NUMERO 1861.

IL NUOVO PROPRIETARIO **** Omissis **** IN DATA 01/02/2011 CHIESE AL COMUNE DI TRAPANI IL SOLLECITO DELLA DEFINIZIONE DELLA PRATICA SOPRA GENERALIZZATA.

ALLA DATA DI STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, IL C.T.U., AVENDO PRESO INFORMAZIONI DETTAGLIATE IN MERITO, DICHIARA CHE LA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA NON E' STATA ANCORA DEFINITA DAI TECNICI DEL COMUNE DI TRAPANI.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.300,00
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO
TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO CHIUSO ADIBITO A CUCINA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 4, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA	139,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 195.300,00	100,00%	€ 195.300,00
Bene N° 2 - Tettoia Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO	28,00 mq	900,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 220.500,00

Valore di stima: € 220.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 187.425,00

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

Trapani, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzo Claudio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL BENE IMMOBILE E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE ALL' ANNO 1967. IN DATA 25 GIUGNO 1986 IL COMUNE DI TRAPANI HA RILASCIATO LA CONCESSIONE EDILIZIA NUMERO 39 AL FINE DI ESEGUIRE I SEGUENTI LAVORI EDILI: "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, COSTITUITO DA NUMERO DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA. GLI INTERVENTI HANNO RIGUARDATO LA SOSTITUZIONE DEI SOLAI, NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI, REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ED OPERE VARIE".
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO
TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO CHIUSO ADIBITO A CUCINA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 4, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: OPERE ULTIME NELL' ANNO 1996.

Prezzo base d'asta: € 187.425,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.425,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	139,50 mq
Stato conservativo:	L' APPARTAMENTO E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI EDILI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI ED EVIDENTI TRACCE DI UMIDITA' DI RISALITA PROVENIENTI DAL SOTTOSTANTE TERRENO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN AMPIO INGRESSO-SALONE, UNA CUCINA ABITABILE, UN AMPIO RIPOSTIGLIO, UNA CAMERETTA DA LETTO, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, DUE BAGNI DI CUI UNO COMPLETAMENTE FUORI SERVIZIO POICHE' INSERVIBILE, UN' AMPIA VERANDA ESTERNA APERTA ED UN LOCALE CHIUSO CON VETRATA ADIBITO A DEPOSITO DI MATERIALE VARIO.		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Misiliscemi (TP) - VIA FIORAME numero civico 5 - località RILIEVO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 4, Categoria F4	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE.		
Descrizione:	TETTOIA CON ANNESSO PICCOLO VANO CHIUSO ADIBITO A CUCINA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 31/07/2007
Reg. gen. 21585 - Reg. part. 4688
Quota: 1000/1000
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 3256
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MISILISCEMI (TP) - VIA FIORAME NUMERO CIVICO 5 - LOCALITÀ RILIEVO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 31/07/2007
Reg. gen. 21585 - Reg. part. 4688
Quota: 1000/1000
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 23/02/2024
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 3256
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****

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