TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

INCARICO

All'udienza del 22/04/2026, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ingpec.eu, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2026 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 Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione facente parte di un maggiore complesso sito nella via Cosenza, composto da due palazzine contigue ad otto elevazioni fuori terra.
L'appartamento in oggetto si trova al piano primo della Palazzina B del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sciacca".
L'accesso avviene dalla via Cosenza a mezzo di cancello e rampa carrabile, che conduce al portone di ingresso della Palazzina B.
La carreggiata interna permette l'accesso anche alla parte retrostante della Palazzina B.
Si precisa che l'appartamento in oggetto ha diritto all'accesso esclusivamente pedonale.
L'unità abitabile è composta da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, wc e n.2 camere da letto, oltre a due balconi prospettanti le corti interne sui lati nord e sud.
L'appartamento non è munito di posto auto pertinenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1

TITOLARITÀ

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.

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

CONFINI

L'unità abitabile in oggetto confina: da est con la Palazzina "A"; da sud con la corsia di manovra per autovetture; da ovest con l'unità abitabile complanare e con i vani scala ed ascensore; da nord con la corsia di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,51 mq	101,46 mq	1	101,46 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto (lato sud)	5,62 mq	6,46 mq	0,25	1,61 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto (lato sud)	5,62 mq	6,46 mq	0,25	1,61 mq	2,70 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**104,68 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**104,68 mq**		

L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/05/1985** al **27/11/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,22 Piano 1
Dal **27/11/1985** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,22 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **01/01/1994** al **01/08/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1
Dal **01/08/1994** al **24/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

Dal **24/10/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **24/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 352,48 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	186	145	88	3	A2	8	6,5 vani	105 mq	352,48 €	1	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo peritale, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in modifiche della ripartizione interna degli ambienti.
Il costo per la regolarizzazione dal punto di vista catastale si stima in € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato conservativo.
Si segnala che nel wc, posto in adiacenza alle camere da letto, sono presenti diffuse macchie di umidità nel soffitto, probabilmente dovute a fenomeni di condensa.
Si evidenzia che lo stesso wc è privo di finestre e che il ricambio d'aria avviene solo a mezzo di aerazione forzata.

PARTI COMUNI

Come si legge nell'Atto di compravendita del 24/10/2006, rogato dal Notaio **** Omissis **** rep. 48848/21918:
"*le unità immobiliari ai piani solerati della Palazzina "B" hanno diritto alla corrispondente quota di comproprietà dell'androne di ingresso, della scala e relative rampe, del vano ascensore, del vano argano, dei terrazzi e della cisterna (il tutto identificato in catasto al foglio 186 particella 145 subalterno 2) [...]*
Si precisa, ancora, che l'unità abitativa qui compravenduta non ha alcun diritto di comproprietà sui posti macchina allo scoperto e sulla corsia di manovra circostante il complesso immobiliare; sulla quale corsia tale unità abitativa ha, però, diritto di passaggio pedonale [...]"

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso di 2 fabbricati a 8 elevazioni fuori terra, separati da giunto tecnico, uno costruito lungo la via Cosenza (Palazzina A) ed uno all'interno del lotto di sedime (Pal. B).
Il fabbricato in oggetto ha struttura portante intelaiata in c.a. e solai piani in laterocemento.
I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e con vernice plastica per esterni.
L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti dei servizi e della cucina.
Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile.
Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro singolo, muniti di serrande avvolgibili in pvc. Gli infissi interni sono di legno tamburato.
Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.
Si rileva che il wc è privo di finestra e che il ricambio d'aria avviene solo a mezzo di aerazione forzata.
L'appartamento era dotato di impianto di riscaldamento con piastre a parete, che sono state in parte dismesse.
Risulta mancante la caldaia. L'appartamento è munito di boiler per l'acqua sanitaria.
Il fabbricato è munito di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come si legge nella Memoria di costituzione a firma dell'avv. **** Omissis ****, legale della sig.ra **** Omissis **** debitrice esecutata, "*l'immobile oggetto di pignoramento de quo, di esclusiva proprietà dell'odierna debitrice, costituisce esclusiva di lei abitazione, nella quale risiede unitamente al proprio figlio maggiorenne,* **** Omissis ****, *ma non economicamente autosufficiente*".

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 01/08/1994 al 24/10/2006</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>01/08/1994</td><td>5901</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani</td><td>02/08/1994</td><td>13344</td><td>11017</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/10/2006</td><td rowspan="8">VALENZA Vilma Giuseppa Maria, nata a Trapani il 10/10/1964, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: VLNVMG64R50L331K</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>24/10/2006</td><td>48848</td><td>21918</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani</td><td>26/10/2006</td><td>32942</td><td>19612</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 20/01/2010
  Reg. gen. 1339 - Reg. part. 151
  Importo: € 280.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 140.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 19/01/2010
  N° repertorio: 52244
  N° raccolta: 24748
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo presso Giudice di Pace di Trapani
  Iscritto a Trapani il 09/08/2017
  Reg. gen. 15234 - Reg. part. 1347
  Importo: € 5.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.110,36
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 31/03/2017
  N° repertorio: 157/2017
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo presso Giudice di Pace di Trapani
  Iscritto a Trapani il 05/02/2019
  Reg. gen. 2223 - Reg. part. 191
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

Capitale: € 3.100,20
Rogante: **** Omissis ****
Data: 08/10/2018
N° repertorio: 298/2018

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 11/12/2025
  Reg. gen. 27210 - Reg. part. 22395
  A favore di **** Omissis ****.
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per il pignoramento e per ciascuna delle due ipoteche giudiziarie, ed a € 35,00 per l'ipoteca volontaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Erice, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade in ZTO "B1".
Nelle Norme tecniche di attuazione si legge:
"ZONA OMOGENEA "B1"
⇒ DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
⇒ DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti. Sono ammessi i laboratori che non provochino gli inconvenienti sopra citati, purché trovino sede appropriate. Sono escluse da detta destinazione le cantine, i seminterrati e le soffitte. Non sono ammessi comunque depositi commerciali all'ingrosso di materiali INFIAMMABILI o ESPLOSIVI ai sensi delle vigenti norme in materia.
⇒ EDIFICAZIONE: a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.71/78;
In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni;
Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile. Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

⇒ DENSITÀ FONDIARIA: 3,50 mc/mq.
⇒ DISTANZE: minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; Minima dal confine m.5,00 od a confine; Minima dalla strada: a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. ⇒ ALTEZZA: massima consentita m.16,50
⇒ NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 5 (cinque);
⇒ RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;
⇒ SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;
⇒ PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.
PIANTUMAZIONI: Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia e macchia- Foresta Mediterranea, della zona costiera entro i 300 mt. Dal mare oltre alla specie della Macchia Mediterranea sono consentite piantagioni di specie Aalofile e xerofite."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito ai sensi dei seguenti titoli edilizi:
• Concessione Edilizia n. 160 del 04/07/1980 in testa alla ditta **** Omissis **** (a seguito del parere positivo della C.E.C. n.163 del 05/02/1980);
• Concessione Edilizia n. 68 del 17/04/1982 in testa alla ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (a seguito del parere positivo della C.E.C. n.400 del 15/03/1982);
• Concessione Edilizia n. 24 del 28/02/1984 in testa alla ditta **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (a seguito del parere positivo della C.E.C. n.148 del 14/12/1983);
• Concessione Edilizia n. 45 del 18/06/1985 in testa alla ditta **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (a seguito del parere positivo della C.E.C. n.7/953 del 12/06/1985).
Inoltre per il complesso immobiliare è stato rilasciato il Certificato di conformità ed abitabilità n. 232 del 11/07/1985.

In occasione del sopralluogo peritale, rispetto all'ultimo progetto approvato, sono state riscontrate nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, alcune difformità.
In particolare è stata modificata la ripartizione interna di alcuni ambienti:
- il disimpegno è stato ridotto e la superficie accorpata all'ingresso soggiorno;
- è rimosso il tramezzo divisorio tra il soggiorno e l'attigua cameretta, annettendo la superficie al soggiorno.
Tali modifiche, apportate in assenza di titolo edilizio, hanno comportato che in atto il bagno dell'appartamento risulta direttamente comunicante con il soggiorno.
Ciò non è consentito dalle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale, che all'art. 81 prevede che "*Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai cessi per mezzo di un corridoio o mediante anticessi*."
Pertanto per le modifiche apportate al disimpegno deve essere prevista la messa in pristino o comunque la modifica tale da creare un antibagno.
Per la regolarizzazione delle difformità si stima un costo di € 8.000,00, compresi oneri tecnici e amministrativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di prestazione energetica dell'appartamento, che viene riportato in allegato alla presente relazione.

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 732,00
Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.673,98

Dalle informazioni ricevute in data 09/06/2026 dal **** Omissis ****, amministratore protempore del Condominio Sciacca Pal. B, di cui fa parte l'unità in oggetto, in capo all'appartamento ricadono le seguenti spese:

Spese ordinarie
- Debiti Gestione ordinaria al 01/01/2026: € 2.757,74
- Rate ordinarie anno 2026 (n.6 rate sino al 09/06/2026): n.6 x € 61,00 cad. = € 366,00

Spese straordinarie
- Debiti Gestione Straordinaria Videocitofono: € 296,00
- Debiti Gestione Straordinaria Lavori fabbricato (impermeabilizzazione terrazzo): € 3.377,98
TOTALE SPESE STRAORDINARIE: € 3.673,98

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo “di confronto”, adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Erice, semestre 2-2025, Zona "CONTRADA CASA SANTA - ZONA PEDEMONTANA ERICE FALDE", destinazione Residenziale.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame dei documenti a disposizione ed esperita un'attenta e puntuale ricerca e confronto con i valori del mercato, volta a determinare l'attuale valore del bene in oggetto, per il quale viene di seguito indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1
  Appartamento di civile abitazione facente parte di un maggiore complesso sito nella via Cosenza, composto da due palazzine contigue ad otto elevazioni fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo della Palazzina B del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sciacca". L'accesso avviene dalla via Cosenza a mezzo di cancello e rampa carrabile, che conduce al portone di ingresso della Palazzina B. La carreggiata interna permette l'accesso anche alla parte retrostante della Palazzina B. Si precisa che l'appartamento in oggetto ha diritto all'accesso esclusivamente pedonale. L'unità abitabile è composta da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, wc e n.2 camere da letto, oltre a due balconi prospettanti le corti interne sui lati nord e sud.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 115.148,00

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1	104,68 mq	1.100,00 €/mq	€ 115.148,00	100,00%	€ 115.148,00
				Valore di stima:	€ 115.148,00

Valore di stima: € 115.148,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	8.500,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 89.375,80**

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

Erice, li 01/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 1 - Verbale di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato N° 2 - Titoli edilizi
- ✓ Allegato N° 3 - Pianta immobile da ultimo progetto approvato (C.E.C. 7/953 del 12/06/1985)
- ✓ Allegato N° 4 - Visura catastale storica
- ✓ Allegato N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ Allegato N° 6 - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Allegato N° 7 - Pianta appartamento Stato di fatto (con evidenza delle modifiche riscontrate)
- ✓ Allegato N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato N° 9 - Attestato di prestazione energetica

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1
  Appartamento di civile abitazione facente parte di un maggiore complesso sito nella via Cosenza, composto da due palazzine contigue ad otto elevazioni fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo della Palazzina B del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sciacca". L'accesso avviene dalla via Cosenza a mezzo di cancello e rampa carrabile, che conduce al portone di ingresso della Palazzina B. La carreggiata interna permette l'accesso anche alla parte retrostante della Palazzina B. Si precisa che l'appartamento in oggetto ha diritto all'accesso esclusivamente pedonale. L'unità abitabile è composta da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, wc e n.2 camere da letto, oltre a due balconi prospettanti le corti interne sui lati nord e sud.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Erice, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade in ZTO "B1". Nelle Norme tecniche di attuazione si legge: "ZONA OMOGENEA "B1" ⇒ DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. ⇒ DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti. Sono ammessi i laboratori che non provochino gli inconvenienti sopra citati, purché trovino sede appropriate. Sono escluse da detta destinazione le cantine, i seminterrati e le soffitte. Non sono ammessi comunque depositi commerciali all'ingrosso di materiali INFIAMMABILI o ESPLOSIVI ai sensi delle vigenti norme in materia. ⇒ EDIFICAZIONE: a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.71/78; In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni; Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile. Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. ⇒ DENSITÀ FONDIARIA: 3,50 mc./mq.. ⇒ DISTANZE: minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; Minima dal confine m.5,00 od a confine; Minima dalla strada: a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. ⇒ ALTEZZA: massima consentita m.16,50 ⇒ NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 5 (cinque); ⇒ RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %; ⇒ SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata; ⇒ PARCHEGGIO:

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

1/10 della volumetria esistente. PIANTUMAZIONI: Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia e macchia- Foresta Mediterranea, della zona costiera entro i 300 mt. Dal mare oltre alla specie della Macchia Mediterranea sono consentite piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

Prezzo base d'asta: **€ 89.375,80**

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.375,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Cosenza, 115, 91016, scala B, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 145, Sub. 88, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	104,68 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato conservativo. Si segnala che nel wc, posto in adiacenza alle camere da letto, sono presenti diffuse macchie di umidità nel soffitto, probabilmente dovute a fenomeni di condensa. Si evidenzia che lo stesso wc è privo di finestra e che il ricambio d'aria avviene solo a mezzo di aerazione forzata.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione facente parte di un maggiore complesso sito nella via Cosenza, composto da due palazzine contigue ad otto elevazioni fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo della Palazzina B del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sciacca". L'accesso avviene dalla via Cosenza a mezzo di cancello e rampa carrabile, che conduce al portone di ingresso della Palazzina B. La carreggiata interna permette l'accesso anche alla parte retrostante della Palazzina B. Si precisa che l'appartamento in oggetto ha diritto all'accesso esclusivamente pedonale. L'unità abitabile è composta da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, wc e n.2 camere da letto, oltre a due balconi prospettanti le corti interne sui lati nord e sud. Rispetto all'ultimo progetto approvato, nell'unità immobiliare sono presenti alcune difformità. In particolare è stata modificata la ripartizione interna di alcuni ambienti: - il disimpegno è stato ridotto e la superficie accorpata all'ingresso soggiorno; - è rimosso il tramezzo divisorio tra il soggiorno e l'attigua cameretta, annettendo la superficie al soggiorno. Tali modifiche, apportate in assenza di titolo edilizio, hanno comportato che in atto il bagno dell'appartamento risulta direttamente comunicante con il soggiorno. Ciò non è consentito dalle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale, che all'art. 81 prevede che "*Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai cessi per mezzo di un corridoio o mediante anticessi*." Pertanto per le modifiche apportate al disimpegno deve essere prevista la messa in pristino o comunque la modifica tale da creare un antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come si legge nella Memoria di costituzione a firma dell'avv. **** Omissis ****, legale della **** Omissis **** debitrice esecutata, "l'immobile oggetto di pignoramento de quo, di esclusiva proprietà dell'odierna debitrice, costituisce esclusiva di lei abitazione, nella quale risiede unitamente al proprio figlio maggiorenne, **** Omissis ****, ma non economicamente autosufficiente".		

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bebe02e14670cbfe124914c77bec745