

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nel Proc. Esecuzione Immobiliare **n. 89/2022 R.G.E.**

promosso da

***Omissis***

contro

***Omissis***

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Caseggiato di tipo rurale ubicato a Erice (TP) - Contrada San Giovannello - S.S. 187 n. 39.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Erice (TP) - Contrada Lenzi.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Contrada Ragsia - Via Nicolò Copernico n. 32.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Dati Catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Lotto 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Dati Catastali.....	19

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27

## INCARICO

---

Con provvedimento del 16/11/2023, notificato il 17/11/2023, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia n. 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Caseggiato di tipo rurale ubicato a Erice (TP) - Contrada San Giovannello - S.S. 187 n. 39 (Coord. Geografiche: N 38°02'3088" - E 12°57'6160)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Erice (TP) - Contrada Lenzi (Coord. Geografiche: N 38°00'1579" - E 12°61'20840)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Contrada Ragosia - Via Nicolò Copernico n. 32 (Coord. Geografiche: N 38°04'0878" - E 12°63'0957")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e pec del 21.11.2023 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 01.12.2023 alle ore 09,30 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Aldo Verro e della debitrice esecutata Sig.ra Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 – CASEGGIATO DI TIPO RURALE UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA SAN GIOVANNELLO - S.S. 187 N. 39**

---

Quota di 1/2 indivisa di un caseggiato di tipo rurale con locali accessori e terreno agricolo pertinenziale, censito al catasto fabbricati al foglio 191 particelle 155 sub. 1, 155 sub. 2, 155 sub. 3 e 155 sub. 4 ed al catasto terreni al foglio 191 particella 87.

L'immobile di cui trattasi, per affinità agronomiche e vicinanza, si descrive in un unico lotto, rappresentato da fabbricato e terreno agricolo pertinenziale, riunendo gli immobili "1" e "2" indicati sull'atto di pignoramento.

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 - TERRENO UBICATO A ERICE (TP) - CONTRADA LENZI**

---

Quota di 1/2 indivisa di un lotto di terreno agricolo - incolto - esteso mq 130, censito al foglio 241, particella 357

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDERICE (TP) – CONTRADA RAGOSIA - VIA NICOLÒ COPERNICO N. 32**

---

Appartamento ad uso civile abitazione, distribuito ai piani seminterrato, terra e primo, facente parte di un edificio a schiera denominato "Condominio Panoramico", in catasto al foglio 27 particella 627 sub. 1, con la comproprietà in ragione di 1/25 delle aree destinate a viabilità e spazi comuni, censiti al foglio 27 particelle 141, 565, 624, 625 (catasto terreni) e 626 (catasto fabbricati)

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ma non sussistono i presupposti applicativi dell'art. 1 comma 376 della Legge 178/2020, in quanto l'atto di acquisto risulta ultradecennale.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Casggiato di tipo rurale ubicato a Erice (TP) - Contrada San Giovannello - S.S. 187 n. 39

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

- Omissis (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)

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

- Omissis (Proprietà 1/2)

### **CONFINI**

---

L'intero immobile è confinante: da nord con proprietà Omissis, da est con proprietà Omissis, da sud con la strada statale 187 Trapani - Valderice e da ovest in parte con proprietà Omissis e in parte con proprietà Omissis + 2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione tipo rurale	103,10 mq	126,85 mq	1,00	126,85 mq	3,85 m	Terra
Stalla	50,92 mq	62,60 mq	0,60	37,56 mq	4,20 m	Terra
Fienile	32,13 mq	37,67 mq	0,60	22,60 mq	4,50 m	Terra
Deposito 1	16,92 mq	22,25 mq	0,60	13,35 mq	3,10 m	Terra
Deposito 2	15,03 mq	16,30 mq	0,60	9,78 mq	3,25 m	Terra
Garage (rip. e angolo w.c.)	26,88 mq	33,60 mq	0,60	20,16 mq	4,35 m	Terra
Corte centrale	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	Terra
Corte laterale (lato est)	110,00 mq	110,00 mq	0,10	11,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo pertinenziale (lato nord)	3660,00 mq	3660,00 mq	0,05	183,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>436,30 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>436,30 mq</b>		

Detto bene per la sua reale consistenza, destinazione e conformazione geometrica, non è divisibile in più lotti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	155	1	2	C6	1		51 mq	68,48 €	Terra	
	191	155	2	2	C2	3		17 mq	36,88 €	Terra	
	191	155	3	2	A6	2	6,5 vani	248 mq	117,49 €	Terra-Primo	
	191	155	4	2	C6	3		27 mq	51,59 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
191	87				Seminativo	3	3660 mq	17,96 €	6,62 €	

					arborato					
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

(allegato n. 4 visure catastali)

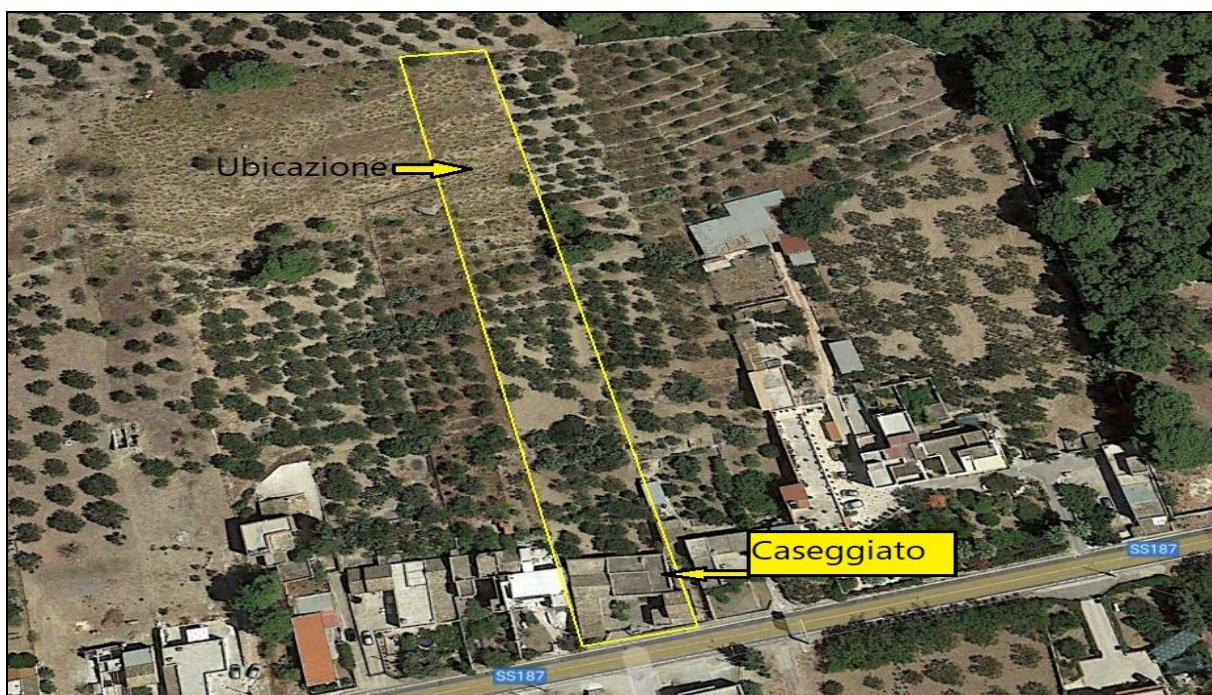
### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale dell'intero caseggiato (particella 155 sub. 3) datata 08.04.1940 non è corrispondente allo stato di fatto (allegato n. 5); ai fini della regolarizzazione è necessario presentare un nuovo mappale ed elaborato planimetrico con procedura Doc.Fa. presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani - Servizi Catastali, per un costo stimato di € 1.500,00.

### **DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in descrizione è rappresentato da un corpo di fabbrica di tipo rurale, comprendente un'unità immobiliare, con locali accessori e terreno agricolo pertinenziale, sito nella Contrada San Giovannello S.S. 187 n. 39 del Comune di Erice.

Detto immobile è ubicato ai piedi del versante sud del monte Erice e risulta direttamente confinante con la via San Giovannello - S.S. 187 Trapani-Valderice-Palermo, distante meno di 2 Km dalla zona abitata di Casa Santa e 6 Km circa dalla città di Valderice. L'intera zona, anche se di scarso interesse agricolo ed in parte edificata con costruzioni terrane unifamiliari prevalentemente di tipo economico-agricolo, nell'ultimo ventennio è stata oggetto di particolare interesse per il recupero e la ristrutturazione delle abitazioni esistenti ai fini residenziali.



Il caseggiato esistente, realizzato a cavallo tra gli anni 20 - 30 con caratteristiche costruttive di tipo tradizionale ed assimilabile geometricamente ad un baglio ad "U", si compone di una abitazione rurale centrale, con attigui locali accessori e una corte centrale, che si prospetta sul distacco della via San Giovannello S.S. 187 e da cui si accede a mezzo di un ingresso carrabile corredato di cancello in ferro a due ante.

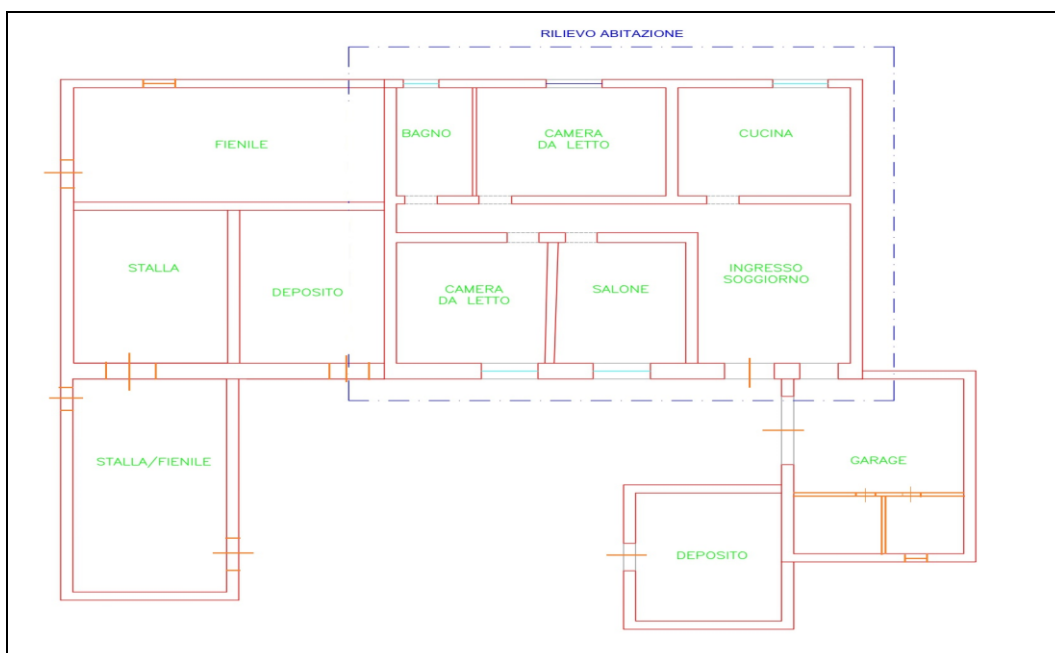




Detto caseggiato, ad oggi chiuso e disabitato dal oltre un decennio, si trova in mediocre stato conservativo, sicurezza e staticità; sono presenti nelle strutture portanti diversi fenomeni di ammaloramento e numerose microlesioni strutturali, mentre tutte le finiture ed impianti sono in stato di degrado manutentivo e di funzionalità (allegato n. 3 foto dalla n. 1 alla n. 10).

La distribuzione planimetrica dell'intero caseggiato comprende (allegato n. 6 elaborato planimetrico):

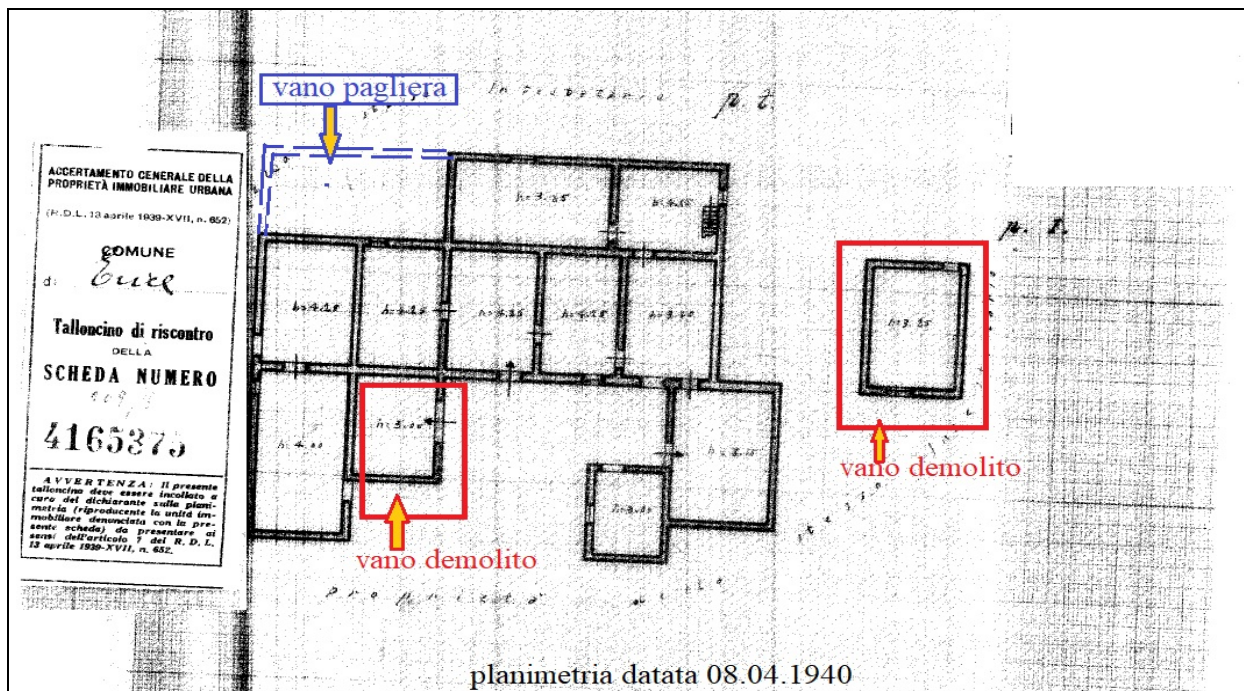
- \* una abitazione centrale composta di cinque vani più accessori (ingresso-soggiorno, cucina con all'interno un vano cisterna interrato, tre camere ed un bagno), per una superficie lorda di mq 126,85 ed utile di mq 103,10;
- \* una ampia stalla composta di due ambienti comunicanti, per una superficie lorda di mq 62,60 ed utile di mq 50,92;
- \* un vano fienile per una superficie lorda di mq 37,67 ed utile di mq 32,13;
- \* un vano deposito "1" per una superficie lorda di mq 22,25 ed utile di mq 16,92;
- \* un vano deposito "2" per una superficie lorda di mq 16,30 ed utile di mq 15,03;
- \* un vano garage (con riposto e angolo w.c.) per una superficie lorda di mq 33,60 ed utile di mq 26,88;
- \* una corte centrale in battuto di cemento di mq 120,00;
- \* una corte laterale (lato est) di mq 110,00.





Il terreno libero pertinenziale (allegato n. 5 stralcio catastale), identificato con la particella 87 di mq 3660, è accessibile solo ed esclusivamente dalla parte laterale est del caseggiato, ed è rappresentato da una striscia di terreno agricolo, in parte coltivata ad uliveto con circa 50 alberi in discreto stato vegetativo e produttivo e con intercalati alberi di frutta varia e agrumi, e in parte (porzione lato nord del lotto) incolta e ricoperta da vegetazione e macchia mediterranea, ciò a seguito della naturale giacitura in media pendenza e dal piano di campagna prevalentemente roccioso (allegato n. 3 foto n. 11-12).

In riscontro alle indagini peritali sui luoghi, lo scrivente perito ha rilevato che la consistenza immobiliare dell'intero caseggiato di tipo rurale, rispetto alla planimetria catastale redatta nel 1940, risulta in parte difforme, a seguito di alcuni interventi di demolizione e diversa distribuzione di alcuni vani interni, le cui modifiche, secondo quanto in loco rilevato, risultano presumibilmente di data remota (per le caratteristiche di esecuzione e vetustà dei materiali) e comunque antecedenti al 1° settembre 1967.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1956 al 12/12/1990	Omissis di Omissis, proprietario per la quota di 1/1, relativamente alla particella 155  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Di Vita	06/02/1956		
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	05/03/1956	3761	3501
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 07/08/1971 al 12/12/1990</b>	Omissis per 1/6, Omissis per 1/6, Omissis per 1/6, Omissis per 1/6, Omissis per 1/6 e Omissis per 1/6, per successione alla madre Omissis deceduta il 07/08/1971, relativamente alla particella 87  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	13/12/1971	18572	16782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Erice	12/10/1971	145	213
<b>Dal 06/03/1972 al 12/12/1990</b>	Omissis per 5/6 da potere di Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, relativamente alla particella 87  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Di Vita	06/03/1972	22505	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	23/03/1972	4779	4247
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 13/12/1990 al 17/04/2013</b>	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e Omissis proprietaria per la quota di 1/2, per successione al padre e marito Omissis deceduto il 13/12/1990  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	12/01/1993	738	673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	16/12/1991	940	319
<b>Dal 13/12/1990 al 17/04/2013</b>	Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2, per successione al padre e	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	marito Omissis deceduto il 13/12/1990				
	Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	27/12/2022	26410	22030
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, proprietaria per la quota di 1/2, per successione al coniuge Omissis deceduto il 18/04/2013; con rinuncia all'eredità da parte della figlia Omissis (all'epoca nubile e senza figli) e della madre Omissis	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/06/2014	11720	9446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	11/04/2014	678	9990
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, per la quota di 1/2, relativamente al decesso del coniuge Omissis avvenuto il 18/04/2013	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gino Attilio Di Vita	15/07/2013	39796	21143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/07/2013	14514	11799
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 29/03/2021  
Reg. gen. 6271 - Reg. part. 413  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Tribunale di Trapani  
Data: 16/07/2020  
N° repertorio: 673/2020

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 11/10/2022  
Reg. gen. 20664 - Reg. part. 17308  
A favore di Omissis  
Contro Omissis

### ***Oneri di cancellazione***

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ossia € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n.44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva delle prescrizioni approvata il 01/12/2003, il terreno pertinenziale al caseggiato (p.lla 87) ricade in zona "E" verde agricolo con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui trattasi, di antica costruzione ed edificato con struttura tradizionale, è risalente al periodo tra la fine degli anni 20 e l'inizio degli anni 30 e comunque già esistente ad epoca anteriore al 01 settembre

1967, ivi compreso il locale pagliera non presente nella planimetria catastale del 08.04.1940. Si rileva altresì che alcuni vani presenti nella planimetria catastale non sono ad oggi più esistenti.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica G (allegato n. 7 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Erice (TP) - Contrada Lenzi

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

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

- Omissis (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)

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

- Omissis (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Il lotto di terreno è confinante: da nord con area Demanio dello Stato Ministero Risorse Agr. Alim. e Forestali, da est con stradella interpoderale comune, da sud con proprietà Omissis e da ovest con proprietà Omissis.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo "incolto"	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,00 mq</b>		

Detto bene per la sua irrisoria consistenza (mq 130), destinazione e valore economico della quota, non è divisibile in più lotti.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
241	357				Uliveto	2	130 mq	0,94 €	0,67 €	

(allegato n. 4 visure catastali)

## STATO CONSERVATIVO

---

Il lotto di terreno è incolto ed in stato di abbandono.

## DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE PREVALENTI

---

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un piccolo lotto di terreno agricolo "incolto", sito nella località Lenzi del territorio Comunale di Erice.

Detto lotto di terreno, di forma geometrica assimilabile ad un rettangolo (allegato n. 8 stralcio catastale), è ubicato all'interno del comprensorio vallivo di Lenzi, ad indirizzo agricolo prettamente ulivicolo; il posto è raggiungibile percorrendo la via vicinale che si diparte dalla strada S.S. 113 all'interno del tratto stradale tra Rigalletta Milo e la frazione Napola.

Attualmente l'intera superficie, con piano di campagna pianeggiante e ricoperto da materiale arido, è privo di



qualsiasi manufatto edilizio e/o piantagione (allegato n. 3 foto n. 13).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1952 al 12/12/1990	Omissis di Omissis, proprietario per la quota 1/1 da potere di Omissis fu Omissis  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Fodale	07/02/1952		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	21/02/1952		2459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/12/1990 al 17/04/2013	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e Omissis proprietaria per la quota di 1/2, per successione al padre e marito Omissis deceduto il 13/12/1990  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	12/01/1993	738	673
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	16/12/1991	940	319
Dal <b>13/12/1990</b> al <b>17/04/2013</b>	Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2, per successione al padre e marito Omissis deceduto il 13/12/1990  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	27/12/2022	26410	22030
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, proprietaria per la quota di 1/2, per successione al coniuge Omissis deceduto il 18/04/2013; con rinuncia all'eredità da parte della figlia Omissis (all'epoca nubile e senza figli) e della madre Omissis  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/06/2014	11720	9446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	11/04/2014	678	9990
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, per la quota di 1/2, relativamente al decesso del coniuge Omissis avvenuto il 18/04/2013  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gino Attilio Di Vita	15/07/2013	39796	21143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/07/2013	14514	11799
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 29/03/2021  
Reg. gen. 6271 - Reg. part. 413  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Tribunale di Trapani  
Data: 16/07/2020  
N° repertorio: 673/2020

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 11/10/2022  
Reg. gen. 20664 - Reg. part. 17308  
A favore di Omissis  
Contro Omissis

### *Oneri di cancellazione*

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ossia € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n.44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva delle prescrizioni approvata il 01/12/2003, il lotto di terreno ricade in zona "E" verde agricolo con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valderice (TP) - Contrada Ragozia - Via Nicolò Copernico n. 32

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### 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)

### CONFINI

---

L'immobile è confinante: da nord e da est con la via comunale Nicolò Copernico, da sud con area condominiale comune a tutto l'edificio e da ovest con altra unità immobiliare di proprietà Omissis, Omissis e Omissis.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	57,30 mq	65,00 mq	0,60	39,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione (zona giorno)	53,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,90 m	Terra rialzato
Abitazione (zona notte)	48,55 mq	61,85 mq	1,00	61,85 mq	2,90 m	Primo
Locale caldaia esterna (p S1)	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Giardino pertinenziale (con vano forno)	78,70 mq	78,70 mq	0,10	7,87 mq	0,00 m	Seminterrato
Vano scala esterno (lato nord)	11,40 mq	13,50 mq	0,15	2,02 mq	0,00 m	Terra-Primo
Vano scala interno	3,95 mq	3,95 mq	0,20	0,79 mq	0,00 m	Terra-Primo

Veranda scoperta (lato sud)	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	2,90 m	Terra rialzato
Balcone 1 (lato nord)	5,70 mq	5,70 mq	0,15	0,85 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2 (lato sud)	1,40 mq	1,40 mq	0,15	0,21 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,19 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,19 mq</b>		

Compete all'appartamento di cui trattasi, la quota di 1/25 della proprietà indivisa di tutte le parti comuni relative alle aree libere attinenti e pertinenti ivi comprese opere e manufatti edilizi esistenti sulle particelle: 141, 624, 625, 565 e 626 (cabina elettrica) identificate al foglio di mappa 27 di Valderice.



STRALCIO FOGLIO DI MAPPA 27 VALDERICE

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	627	1		A2	11	8 vani	170 mq	516,46 €	S1-T-1	
	27	626			C2	2	16 mq	21 mq	16,53 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	141				Ente Urbano		3540 mq			
27	624				Ente Urbano		240 mq			
27	625				Ente Urbano		70 mq			
27	565		AA		Pascolo arborato	U	80 mq	0,27 €	0,21 €	
27	565		AB		Seminativo	3	200 mq	0,77 €	0,36 €	

(allegato n. 4 visure catastali)

### **Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e di efficientamento energetico, giusta C.I.L.A.S. prot. n. 28018 del 25.11.2023 Comune di Valderice, ha subito delle varianti sulla distribuzione dei vani interni al piano seminterrato (allegato n. 9 planimetria catastale); per tale difformità è necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale con pratica Doc.Fa. presso l'Agenzia delle Entrate -catasto fabbricati- del Comune di Valderice, per un costo stimato di € 600,00.

Si precisa che le aree pertinenziali di cui alla particelle 141, 624, 625, 565 e 626 e per la quota di 1/25 spettante all'U.I. di cui trattasi, di fatto si rappresentano:

- p.lla 141, area comune a parcheggio e verde privato;
- p.lle 624 e 565, sede viaria della via Nicolò Copernico;
- p.lla 625, terreno pertinenziale accesso alla cabina elettrica;
- p.lla 626, magazzino terrano destinato a cabina elettrica.

### **DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio composto da unità a schiera, denominato "Condominio Panoramico", sito nel Territorio di Valderice, località Ragosia, via Nicolò Copernico al civico 32.



FIGURA 1 PROSPETTO ESTERNO PRIMA DEGLI INTERVENTI "CILAS" – FIGURA 2 PANORAMICA ESTERNA IN CORSO D'OPERA

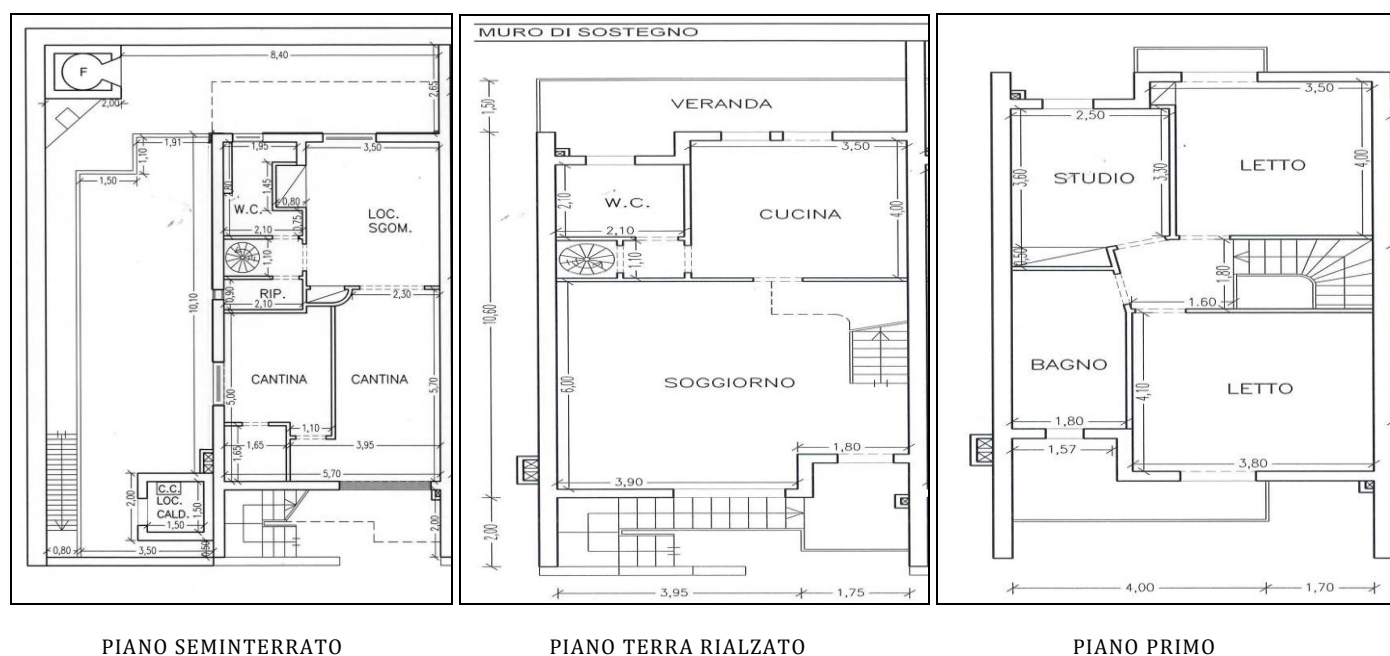
Detto edificio condominiale è stato edificato su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, comprendente 5 unità immobiliari ad uso residenziale oltre agli spiazzi esterni comuni e di pertinenza; tutte le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate con intelaiatura in c.a. e solai in latero cemento, le pareti di chiusura sono realizzate con laterizio forato e provvisti ad oggi del "cappotto termico", mentre le pareti divisorie interne sono in segati di tufo dello spessore di cm. 10; la copertura è prevalentemente piana con porzioni di tetto a falda inclinata sulla facciata principale.

L'appartamento in descrizione (allegato n. 3 foto dalla n. 14 alla n. 23), identificato come unità 1, è accessibile dalla via Nicolò Copernico a mezzo di una scala esterna in c.a. che porta sia al piano terra rialzato e sia al piano seminterrato; la distribuzione interna comprende (allegato n. 10 elaborato planimetrico):

\* un piano seminterrato composto da due vani cantina, un vano sgombero, un riposto, un w.c. ed una piccola scala interna a chiocciola, per una superficie lorda di mq 65,00 ed utile di mq 57,30;

\* un piano terra rialzato "zona giorno", composto da un ampio vano soggiorno con scala a vista per l'accesso al piano superiore, un vano cucina ed un bagno, con affaccio sulla veranda retrostante, per una superficie lorda di mq 62,00 ed utile di mq 53,00;

\* un piano primo "zona notte", comprendente due camere da letto, un vano studio, un bagno e due balconi sui lati nord e sud, per una superficie lorda di mq 61,85 ed utile di mq 48,55.



E' di pertinenza esclusiva dell'appartamento, l'area libera di mq 78,80 circa, esistente ai lati est e sud della suddetta unità immobiliare, destinata in parte a giardino e camminamenti e con la presenza di un vano forno ed un piccolo locale caldaia.

Tutte le finiture interne sono del tipo civile, con pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno tamburato, servizi igienici corredati dei principali pezzi sanitari e con pareti piastrellate; dal punto di vista generale le condizioni interne risultano in parte trascurate a causa di mancati interventi di manutenzione da oltre un ventennio (all'interno di alcuni vani, le pareti e i soffitti presentano macchie umide e condense causate da ponti termici).

Si precisa che nel corso del sopralluogo, presso l'intero edificio, risultavano in corso d'opera gli interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, giusta C.I.L.A. Superbonus 110; gli interventi previsti ed in fase di esecuzione, sono pertinenti all'involucro esterno dell'edificio con "cappotto termico", alla sostituzione degli infissi esterni con nuovi elementi in PVC e doppio vetro camera, alla porta d'ingresso principale del tipo blindata ad alta efficienza energetica, alla sostituzione del generatore di calore con una caldaia a condensazione ad alta efficienza, alla sostituzione dei termosifoni, all'installazione del solare termico e fotovoltaico ed ai lavori di manutenzione e riparazione di tutti gli intonaci non oggetto dell'isolamento termico,



oltre opere di rinnovamento di parte di impianti interni, pavimenti e finiture, nonché lievi modifiche alla distribuzione interna del piano seminterrato ed in particolare dell'unità staggita.

Compete all'unità immobiliare, la quota di comproprietà in ragione di 1/25 delle aree poste a servizio del complesso edilizio (allegato n. 3 foto dalla n. 24 alla n. 27), individuate come segue (allegato n. 11 stralcio catastale):

- particella 141, area comune a parcheggio e verde privato;
- particelle 624 e 565, sede viaria della via Nicolò Copernico;
- particella 625, terreno pertinenziale accesso alla cabina elettrica;
- particella 626, magazzino terrano destinato a cabina elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice eseguita come abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/04/1986</b> al <b>17/04/2013</b>	Omissis, da potere della Società Cooperativa Edilizia Omissis con sede in Valderice, relativamente alla quota di 1/1 della particella 627 sub. 1 ed alla quota di 1/25 delle particelle 141, 565, 624, 625 e 626  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Assegnazione di Alloggio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Orbosuè	16/04/1986	68215	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	09/05/1986	8545	7211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/02/2003</b> al <b>17/04/2013</b>	Omissis, da potere del Comune di Valderice (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà), relativamente alla quota di 1/1 particella 627 sub. 1 ed alla quota di 1/25 delle particelle 141, 565, 624, 625 e 626  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Saverio Camilleri	20/02/2003	1372	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	14/03/2003	6094	5102
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, per successione al coniuge Omissis deceduto il	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	18/04/2013; con rinuncia all'eredità da parte della figlia Omissis (all'epoca nubile e senza figli) e della madre Omissis  Codice Fiscale/P.IVA:				
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/06/2014	11720	9446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	11/04/2014	678	9990		
Dal <b>18/04/2013</b> ad <b>oggi</b>	Omissis, per la quota di 1/1, relativamente al decesso del coniuge Omissis avvenuto il 18/04/2013  Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gino Attilio Di Vita	15/07/2013	39796	21143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	19/07/2013	14514	11799
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 31/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 26/07/2016  
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1 su f. 27 part. 627 sub. 1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 57.700,00

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 09/10/2015

N° repertorio: 695/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 29/03/2021

Reg. gen. 6271 - Reg. part. 413

Quota: 1/1 su f. 27 part. 627 sub. 1

Importo: € 50.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 16/07/2020

N° repertorio: 673/2020

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 11/10/2022

Reg. gen. 20664 - Reg. part. 17308

A favore di Omissis

Contro Omissis

### **Oneri di cancellazione**

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 882,00 ossia € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento di cui trattasi fa parte di un edificio denominato "Condominio Panoramico" ed è stato realizzato nell'ambito di un più vasto programma costruttivo, comprendente cinque corpi di fabbrica con n. 25 alloggi di edilizia economica popolare in C.da Ragozia, assegnati con delibera consiliare del Comune di Valderice n. 34 del 25.06.1979 alla Cooperativa edilizia "Omissis", legittimato con i seguenti titoli abilitativi:

\* Concessione Edilizia n. 138 del 07.01.1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valderice, previo parere n. 138 della CEC del 23.10.1979;

\* Concessione Edilizia n. 85 del 23.03.1983, per progetto di variante rilasciata dal Sindaco di Valderice previo parere CEC n. 85 del 30.07.1982;

\* Autorizzazione di Abitabilità del 22.06.1983 rilasciata dal Sindaco di Valderice, relativa a tutte le unità dei cinque corpi di fabbrica;

\* Concessione Edilizia n. 19 del 20.03.1993 rilasciata dal Sindaco di Valderice, previo parere n. 19 della CEC del

19.02.1993;

\* Autorizzazione allo scarico n. 27/06 del 27.01.2006 rilasciata dal Responsabile Tecnico Servizio Fognature del Comune di Valderice;

\* C.I.L.A. Superbonus 110% prot. 28018 del 25.11.2023 (allegato n. 12) relativa al progetto dei lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, di cui all'edificio identificato al catasto fabbricati al foglio 27 particella 627 e sub. 1-2-3-4-5.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica B (allegato n. 13 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI I° Sem. 2023) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

---

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa di un caseggiato di tipo rurale con locali accessori e terreno agricolo pertinenziale ubicato a Erice (TP) - Contrada San Giovannello - S.S. 187 n. 39  
Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 191, Part. 155, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 191, Part. 155, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 191, Part. 155, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A6 - Fg. 191, Part. 155, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 e al catasto Terreni: - Fg. 191, Part. 87, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Caseggiato di tipo rurale con locali accessori e terreno in Erice (TP) - Contrada San Giovannello - S.S. 187 n. 39	436,30 mq	250,00 €/mq	€ 109.075,00	50,00%	€ 54.537,50
				Valore di stima:	€ 54.537,50

Valore di stima: € 54.537,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (quota pari al 50%)	750,00	€
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 45.700,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Quota di 1/2 indivisa di un lotto di terreno agricolo (incolto) esteso mq 130, ubicato a Erice (TP) - Contrada Lenzi  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 241, Part. 357, Qualità Uliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno in Erice (TP) - Contrada Lenzi	130,00 mq	2,00 €/mq	€ 260,00	50,00%	€ 130,00
				Valore di stima:	€ 130,00

Valore di stima: € 130,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 20% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	20,00	%

**Valore finale di stima: € 104,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ad uso civile abitazione, distribuito ai piani seminterrato, terra e primo, facente parte di un edificio a schiera denominato "Condominio Panoramico", con la comproprietà in ragione di 1/25 delle aree destinate a viabilità e spazi comuni, ubicato a Valderice (TP) - Contrada Ragozia - Via Nicolò Copernico n. 32

Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 27, Part. 627, Sub. 1, Categoria A2; al catasto Terreni: - Fg. 27, Part. 141, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 624, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 625, Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 565, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 27, Part. 565, Porz. AB, Qualità Seminativo; e al catasto Fabbricati: - Fg. 27, Part. 626, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento in Valderice (TP) - Contrada Ragozia - Via Nicolò Copernico n. 32	178,19 mq	810,00 €/mq	€ 144.333,90	100,00%	€ 144.333,90
				Valore di stima:	€ 144.333,90

Valore di stima: € 144.333,90

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 122.000,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 21/11/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 01/12/2023
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visure catastali
- ✓ N° 5 - Planimetria e stralcio catastali Lotto 1
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 7 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- ✓ N° 8 - Stralcio catastale Lotto 2
- ✓ N° 9 - Planimetria catastale Lotto 3
- ✓ N° 10 - Elaborato planimetrico Lotto 3
- ✓ N° 11 - Stralcio catastale Lotto 3
- ✓ N° 12 - Ricevuta protocollo presentazione CILAS Lotto 3
- ✓ N° 13 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3