

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>5</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>5</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>9</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>9</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°.....</u>	<u>9</u>

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



All'udienza del 23/10/2024, il sottoscritto Arch. Mazzonello Giuseppe, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 222 - 91100 - Trapani (TP), email mazzonello@gmail.com; architettomazzonello@gmail.com, PEC giuseppe.mazzonello@archiworldpec.it, Tel. 3485115351, Fax -----, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4° (Coord. Geografiche: 38.03136371946312, 12.546014254981115)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4° (Coord. Geografiche: 38.03136371946312, 12.546014254981115)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Il bene oggetto di valutazione immobiliare, ricade nel territorio comunale di Erice Casa Santa. Si accede ad esso dall'edificio "A" con ingresso dalla Via Frascati n. 1, ed è ubicato nel piano quarto di un complesso edilizio composto da due edifici, come meglio identificati nel titolo di proprietà allegato di cui alla compravendita del Notaio Dott. # **** *Omissis* ****#. Urbanisticamente ricade in zona semiperiferica comunque ben servita da mezzi di trasporto pubblici, limitrofa alla Cittadella della Salute dell'ASP n. 9 di Trapani e all'impianto sportivo dello Stadio Provinciale di Trapani. Sono presenti durante la settimana mercati rionali. Le aree limitrofe presentano ampi spazi di parcheggio, scuole pubbliche, l'ospedale Sant'Antonio Abate, Chiese, supermercati, etc.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

TRATTASI DI UN SEMINTERRATO INDIVISO DELLA SUPERFICIE DI DI METRIQUADRATI 239,91 INTERAMENTE VINCOLATO A PARCHEGGIO MACCHINE.

TRATTASI DI UN SEMINTERRATO INDIVISO IN RAGIONE DI 1/6 DEL MEDESIMO EDIFICIO "A", E RISULTA ESSERE PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL FOGLIO # **** *Omissis* ****# DI ERICE PARTICELLA # **** *Omissis* ****# SUBALTERNO # **** *Omissis* ****# SEMPRE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO # **** *Omissis* ****.#

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL COMUNE DI # **** *Omissis* ****#
RISULTA CHE IL SIG. # **** *Omissis* ****#, HA CONTRATTO MATRIMONIO IL # **** *Omissis* ****# CON #
**** *Omissis* ****# IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.

CON ATTO IN DATA # **** *Omissis* ****# A ROGITO DEL NOTAIO # **** *Omissis* ****#, GLI SPOSI # ****
Omissis ****#, HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE PER FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA
FAMIGLIA. LE CONVEZIONI MATRIMONIALI SONO STATE MODIFICATE CON ATTO IN DATA # **** *Omissis*
****#.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL COMUNE DI # **** *Omissis* ****#
RISULTA CHE IL SIG. # **** *Omissis* ****#, HA CONTRATTO MATRIMONIO IL # **** *Omissis* ****# CON #
**** *Omissis* ****# IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.

CON ATTO IN DATA # **** *Omissis* ****# A ROGITO DEL NOTAIO # **** *Omissis* ****#, GLI SPOSI # ****
Omissis ****#, HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE PER FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA
FAMIGLIA. LE CONVEZIONI MATRIMONIALI SONO STATE MODIFICATE CON ATTO IN DATA # **** *Omissis*
****#.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'appartamento confina a est con il Viale della Provincia, nord con appartamento complanare e vano scala (edificio "A"), a ovest con area comune condominiale, a sud con area edificio altra proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

DETTO PIANO SEMINTERRATO, DAL PASSO CARRABILE POSTO SULLA VIA FRASCATI, ATTRAVERSO IL CORTILE INTERMEDIO, CONFINA A NORD CON TERRAPIENO VERSO LA VIA FRASCATI, AD EST CON TERRAPIENO SOTTOSTANTE L'AREA A VERDE INTERMEDIA AL VIALE DELLA PROVINCIA E DI PERTINENZA DELLE UNITA' DI PIANO TERRA RIALZATO, A SUD CON PROPRIETA' DEGLI AVENTI CAUSA DA # **** *Omissis* ****# E AD OVEST CON LO SCIVOLO DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, CON VANO SCALA E CON TERRAPIENO SOTTOSTANTE L'AREA A VERDE INTERMEDIA DELLE UNITA' DI PIANO TERRA RIALZATO.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,70 m	quarto
Balcone scoperto	5,30 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,24 mq	3,44 mq	0,40	1,38 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,00 mq	3,18 mq	0,40	1,27 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	8,23 mq	8,90 mq	0,95	8,46 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	1,08 mq	1,19 mq	0,40	0,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,75 mq		

L'appartamento si compone di un ingresso-salone di mq. 34,28 circa, di una cucina di mq. 16,52 circa, di un vano letto di mq. 9,20 circa, di una vano letto di mq. 10,80 circa, di una camera da letto di mq. 18,40 circa, un corridoio di mq. 7,55 circa, di un ripostiglio di mq. 3,24 circa, di un bagno di mq. 5,95 circa, di w.c. di mq. 6,89 circa, oltre tre balconi a est prospicienti Viale della Provincia di mq. 5,30, 1,08 e 3,24 circa, un balcone di mq. 3,00 circa a ovest prospiciente area condominiale del complesso edilizio e un balcone chiuso con struttura precaria a vetri e alluminio di mq. 8,23 circa, sempre prospiciente l'area condominiale del complesso edilizio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	239,91 mq	267,10 mq	0,45	120,20 mq	3,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				120,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1997 al 05/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 1342, Sub. 13
Dal 05/03/1998 al 15/05/1998	**** Omissis ****	Categoria F3 Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 1342, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A2 Cl.9, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano QUARTO
Dal 15/05/1998 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 1342, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A2 Cl.9, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 139 mq Rendita € 355,06 Piano QUARTO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1997 al 05/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 1342, Sub. 14
Dal 05/03/1998 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Categoria F3 Piano S-1 SEMINTERRATO Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 1342, Sub. 14, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 238 MQ Rendita € 516,25 Piano S-1 SEMINTERRATO

SI PRECISA CHE RELATIVAMENTE ALL'UNITA' CATASTALE CENSITA NEL FOGLIO 156 (COMUNE DI ERICE) PARTICELLA 1342 SUBALTERNO 14 L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA ANCORA A # **** **Omissis** ****# E NON A # **** **Omissis** ****# COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL # **** **Omissis** ****#. PERTANTO DOVRA' ESSERE OGGETTO DI UNA VOLTURA DI ALLINEAMENTO CATASTALE.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	156	1342	13	3^	A2	9	5,5	139 mq	355,06 €	quarto	
	156	1342	14	3^	C6	8		262 mq	516,25 €	seminter rato S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel caso dell'unità immobiliare sita al quarto piano (subalterno 13), di cui l'esecutato possiede l'intero quota di proprietà, le differenze catastali riscontrate nella planimetria agli atti catastali, riguardano: 1) la mancanza di un vano letto ricavato dall'originaria superficie del vano ingresso salone; 2) dalla mancata dichiarazione del balcone posto a ovest della superficie di mq. 8,23 circa con struttura precaria, come superficie accessoria (balcone chiuso).

Nel caso del seminterrato destinato a autorimessa comune di cui l'esecutato ha la proprietà di 1/6 come da atto di compravendita del Notaio Dott. # **** **Omissis** ****#, risulta modificato per la presenza di box auto non regolarizzati urbanisticamente, quindi in assenza di progetto autorizzato dal Comune di Erice, tra l'altro su un'area indivisa non modificabile stante il vincolo a parcheggio.

Inoltre dal punto di vista catastale l'unità censita nel Catasto Urbano di Erice nel foglio # **** **Omissis** ****# particella #**** **Omissis** ****# SUBALTERNO **** **Omissis** ****, non risulta correttamente intestata al Sig. # **** **Omissis** ****# nato a # **** **Omissis** ****# il # **** **Omissis** ****#, sempre come da atto di compravendita del Notaio # **** **Omissis** ****# e pertanto dovrebbe essere oggetto di un allineamento di voltura catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	1342	14	3	C6	8	238 MQ		516,25 €	S-1	
										SEMINTERRATO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SI PRECISA CHE RELATIVAMENTE ALL'UNITA' CATASTALE CENSITA NEL FOGLIO 156 (COMUNE DI ERICE) PARTICELLA **** **Omissis** **** SUBALTERNO **** **Omissis** **** L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA ANCORA A # **** **Omissis** ****# E NON A #NOTO GIOVANNI# COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL **** **Omissis** **** ROGITO NOTAIO **** **Omissis** **** N. REPERTORIO **** **Omissis** ****. PERTANTO DOVRA' ESSERE OGGETTO DI UNA VOLTURA DI ALLINEAMENTO CATASTALE.

I COSTI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI VOLTURA PER ALLINEAMENTO DELLA DITTA ATTUALE ALLO STATO ATTUALE NON E' DETERMINABILE, IN QUANTO BISOGNEREBBE VERIFICARE LE QUOTE DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI PER LA QUOTA DI 1/6.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'immobile di civile abitazione del piano quarto si presenta in uno stato di manutenzione conservativo buono.

Complessivamente l'edificio "A" di cui fanno parte si presenta in condizioni di conservazione normali alla data del sopralluogo e per il quale non si riscontrano interventi di manutenzione imminenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'autorimessa del piano seminterrato si presenta in condizioni conservative discrete, per l'uso e il transito di veicoli.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Per le parti comuni all'unità abitativa e alla relativa pertinenza, si rimanda ai PATTI SPECIALI trascritti con l'atto di compravendita del Notaio Dott. # **** *Omissis* ****# allegato alla perizia, tra il venditore # **** *Omissis* ****# e l'acquirente (oggi esecutato) # **** *Omissis* ****#.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Per le parti comuni all'unità abitativa e alla relativa pertinenza, si rimanda ai PATTI SPECIALI trascritti con l'atto di compravendita del Notaio Dott. # **** *Omissis* ****# allegato alla perizia, tra il venditore # **** *Omissis* ****# e l'acquirente (oggi esecutato) # **** *Omissis* ****#.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Esposizione: (a Nord con appartamento complanare e vano scala, a Sud area libera di altro edificio e proprietà, a Est con area edificio "A" prospiciente Viale della Provincia, a Ovest con area di accesso al parcheggio con ingresso dalla Via Frascati);

Altezza interna utile: metri 2,70;

Str. verticali: (intelaiate in cemento armato con muri perimetrali di compagno tufo/forati (condizioni strutturali non riscontrati interventi di degrado in essere);

Solai: (latero cementizi, condizioni normali);

Pareti esterne ed interne: (pareti esterne rivestimento prospetto con materiale ai silicati, pareti interni rifinite ad intonaco civile e nei servizi igienici e cucina rivestimento con piastrelle di ceramica, in buono stato di conservazione);

Pavimentazione interna: (piastrelle di ceramica di buona qualità in buono stato di conservazione);

Infissi esterni ed interni: (infissi esterni in legno, porte interne tamburate in buono stato manutentivo)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (sottotraccia a 220 V) impianto gas/metano, presnza di caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento, presenti condizionatori di refrigerazione.

Posto auto: (Es. posto coperto nel parcheggio indiviso seminterrato)

Dotazioni condominiali: vano scala e ascensore, impianti idrici ed elettrici, fognante, lastrici solari, e quant'altro come indicato nell'atto di compravendita già citato ai rogiti del Notaio # **** *Omissis* ****#.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Esposizione: (A NORD CON TERRAPIENO VERSO LA VIA FRASCATI, AD EST CON TERRAPIENO SOTTOSTANTE L'AREA A VERDE INTERMEDIA AL VIALE DELLA PROVINCIA E DI PERTINENZA DELLE UNITA' DI PIANO TERRA RIALZATO, A SUD CON PROPRIETA' DEGLI AVENTI CAUSA DA #CRAPANZANO MARCO# E AD OVEST CON LO SCIVOLO DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, CON VANO SCALA E CON TERRAPIENO SOTTOSTANTE L'AREA A VERDE INTERMEDIA DELLE UNITA' DI PIANO TERRA RIALZATO.);

Altezza interna utile: metri 3,00;

Str. verticali: (intelaiate in cemento armato con muri perimetrali di tompagno tufo/forati (condizioni strutturali non riscontrati interventi di degrado in essere);

Solai: (latero cementizi, condizioni normali);

Pareti esterne ed interne: (pareti esterne rivestimento prospetto con materiale ai silicati, pareti interni rifinite ad intonaco civile, in NORMALE stato di conservazione);

Pavimentazione interna: (piastrelle di SCAGLIA DI CEMENTO di buona qualità in buono stato di conservazione);

Infissi esterni ed interni: (infissi esterni in alluminio in buono stato manutentivo)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (sottotraccia a 220 V)

Posto auto: (Es. posto coperto nel parcheggio indiviso seminterrato)

Dotazioni condominiali: vano scala e ascensore, impianti idrici ed elettrici, fognante, lastrici solari, e quant'altro come indicato nell'atto di compravendita già citato ai rogiti del Notaio #Ugo Barresi n. 17288 del 15 Maggio 1998#.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato e precisamente:

- # **** **Omissis** ****# (esecutato);
- # **** **Omissis** **** (coniuge)#;
- # **** **Omissis** **** (figlia)#;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di area vincolata a parcheggio macchine

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 15/05/1998 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARRESI UGO	15/05/1998	17288	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE UFF. PROV.LE DI TRAPANI	12/06/1998	9163	7844
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE TRAPANI	02/06/1998	1745	1U

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 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 15/05/1998 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO BARRESI	15/05/1998	17288	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia Entrate Uff. Prov.le di Trapani	12/06/1998	9163	7844		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle Entrate Trapani	02/06/1998	1745	1U		

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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'edificio che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia immobiliare ricadono nel vigente Piano Regolatore di Erice nella zona territoriale omogenea "B1" - COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE - Indice di Fabbricazione 3,50 Mc/Mq.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'edificio che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia immobiliare ricadono nel vigente Piano Regolatore di Erice nella zona territoriale omogenea "B1" - COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE - Indice di Fabbricazione 3,50 Mc/Mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

L'immobile risulta agibile.

Lo scrivente Esperto/CTU a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Erice, ha potuto verificare che l'edificio "A" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare n. 105/2024 è stato realizzato con i seguenti procedimenti autorizzativi edilizi:

- progetto edilizio approvato dalla CEC in data 06/05/1994 n. 64/93 - ditta # **** **Omissis** ****# e relativa C.E. n. 30 del 24/11/1994;
- progetto edilizio in variante approvato dalla CEC in data 04/10/1995 n. 158/95
- progetto edilizio in ampliamento approvato dalla CEC in data 20/02/1996 e C.E. n. 11;
- progetto edilizio approvato dalla CEC in data 23/01/1998 n. 85/97 - # **** **Omissis** ****# e relativa C.E. n. 21 del 14/02/1998;
- abitabilità rilasciata in data 14/04/1998 n. 29

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento rispetto all'ultimo progetto edilizio in variante e per quanto agli atti del catasto, risulta difforme per la presenza di un vano letto (orientato a est e prospiciente il Viale della Provincia) di mq. 9,20 circa, determinando così un aumento dei vani utili. Inoltre non risulta comunicata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 la chiusura del balcone di mq. 8,23 circa con struttura precaria (alluminio e vetri) posta a ovest con accesso dal vano cucina.

Dette difformità possono essere regolarizzate con CILA in sanatoria tardiva, con:

- sanzione pari a 1000,00 € euro da versare al Servizio Tesoreria Comunale di Erice;
- pagamento per chiusura balcone di 205,75 € euro ai sensi dell'art 20 L.R. n. 4/2003;
- diritti di segreteria e istruttoria urbanistica pari a 100,00 € euro;
- variazione docfa catastale pari a 350,00 € euro comprese spese di registrazione pratica e oneri tecnici;
- oneri tecnici professionali presentazione CILA al Comune di Erice 1500,00 €

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Lo scrivente Esperto/CTU a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Erice, ha potuto verificare che l'edificio "A" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare n. 105/2024 è stato realizzato con i seguenti procedimenti autorizzativi edilizi:

- progetto edilizio approvato dalla CEC in data 06/05/1994 n. 64/93 - ditta # **** **Omissis** ****# e relativa C.E. n. 30 del 24/11/1994;
- progetto edilizio in variante approvato dalla CEC in data 04/10/1995 n. 158/95

- progetto edilizio in ampliamento approvato dalla CEC in data 20/02/1996 e C.E. n. 11;

- progetto edilizio approvato dalla CEC in data 23/01/1998 n. 85/97 - # **** **Omissis** ****# e relativa C.E. n. 21 del 14/02/1998;

- abitabilità rilasciata in data 14/04/1998 n. 29

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che rispetto al piano seminterrato di cui all'ultimo progetto di variante risultano realizzati dei locali chiusi, con n. 6 vani porta d'ingresso come da planimetria di rilievo del 12/11/2024. Stante il vincolo a parcheggio citato nella Concessione edilizia n. 21 del 14 febbraio 1998, si ritengono detti locali non suscettibili di regolarizzazione urbanistica e pertanto dovranno essere oggetto di una demolizione con ripristino dello stato dei luoghi a carico dei proprietari delle quote indivise medesime.

Per detta unità immobiliare non è prevista la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.296,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.759,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 400,00

Dalla situazione debitoria nei confronti del "Condominio #Tre Palme" codice fiscale 93023800811,# si evince il seguente quadro economico dei versamenti ricevuti dall'amministrazione condominiale

- conguaglio 2024 : - 2354,00 € (scaduta)

- 1^ rata di gennaio 2025: - 108,00 € (scaduta)

La quota ordinaria della rata condominiale mensile ammonta per il 2025 a: 108,00€

Le spese totali per l'anno in corso e precedente sono le seguenti: conguaglio 2024 (-2354,00 €) rata esercizio consumi idrici 2017/2018/2019 (-109,86€) + quote ordinarie 2025 (1296,00 €) per un totale di - 3759,86€

Le spese straordinarie già deliberate riguardano il nuovo impianto videocitofonico per un totale di -400,00€

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA FRASCATI N. 1, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO 4°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un bene di pertinenza dell'appartamento descritto come bene n.1, si rimanda per la descrizione della posizione debitoria già descritta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto unico dei beni in quanto il seminterrato Foglio #156# Comune di Erice particella #1342# subalterno #14# è una pertinenza dell'appartamento, pertanto non commerciabile se non insieme all'unità abitativa.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili 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 FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°

Il bene oggetto di valutazione immobiliare, ricade nel territorio comunale di Erice Casa Santa. Si accede ad esso dall'edificio "A" con ingresso dalla Via Frascati n. 1, ed è ubicato nel piano quarto di un complesso edilizio composto da due edifici, come meglio identificati nel titolo di proprietà allegato di cui alla compravendita del Notaio Dott. # **** **Omissis** ****#. Urbanisticamente ricade in zona semiperiferica comunque ben servita da mezzi di trasporto pubblici, limitrofa alla Cittadella della Salute dell'ASP n. 9 di Trapani e all'impianto sportivo dello Stadio Provinciale di Trapani. Sono presenti durante la settimana mercati rionali. Le aree limitrofe presentano ampi spazi di parcheggio, scuole pubbliche, l'ospedale Sant'Antonio Abate, Chiese, supermercati, etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **** **Omissis** ****, Part. **** **Omissis** ****, Sub. 13, Zc. 3[^], Categoria A2 - Valore di stima del bene: € 159.225,00

Per la valutazione dell'unità immobiliare sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, nonchè le compravendite di immobili similari, nel Comune di Erice limitrofe allo stesso edificio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione immobiliare, per unità di superficie in euro al mq.

L'appartamento rispetto all'ultimo progetto edilizio in variante e per quanto agli atti del catasto, risulta difforme per la presenza di un vano letto (orientato a est e prospiciente il Viale della Provincia) di mq. 9,20 circa, determinando così un aumento dei vani utili. Inoltre non risulta comunicata ai sensi dell'art.

20 della L.R. n. 4/2003 la chiusura del balcone di mq. 8,23 circa con struttura precaria (alluminio e vetri) posta a ovest con accesso dal vano cucina.

Dette difformità possono essere regolarizzate con CILA in sanatoria tardiva, con:

- sanzione pari a 1000,00 €uro da versare al Servizio Tesoreria Comunale di Erice;
- pagamento per chiusura balcone di 205,75 €uro ai sensi dell'art 20 L.R. n. 4/2003;
- diritti di segreteria e istruttoria urbanistica pari a 100,00 €uro;
- variazione docfa catastale pari a 350,00 €uro comprese spese di registrazione pratica e oneri tecnici;
- oneri tecnici professionali presentazione CILA al Comune di Erice 1500,00 €.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°

TRATTASI DI UN SEMINTERRATO INDIVISO DELLA SUPERFICIE DI DI METRIQUADRATI 239,91 INTERAMENTE VINCOLATO A PARCHEGGIO MACCHINE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. **** *Omissis* ****, Sub. **** *Omissis* ****, Zc. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 20.033,73

Per la valutazione del seminterrato destinato a parcheggio auto in quote indivise, si è proceduto con il metodo comparativo di valutazione con altri vendite similari nel territorio, pervenendo così al parametro del valore per metro quadro.

Come già detto, la presenza di locali ricavati nell'area originaria destinata a parcheggio, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001. Pertanto la demolizione volontaria da parte dei rispettivi proprietari sempre per le rispettive quote, si quantifica in totale euro 3500,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	144,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 159.225,00	100,00%	€ 159.225,00
Bene N° 2 - Posto auto Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°	120,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 120.200,00	16,67%	€ 20.033,73
Valore di stima:					€ 179.258,73

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento rispetto all'ultimo progetto edilizio in variante e per quanto agli atti del catasto, risulta difforme per la presenza di un vano letto (orientato a est e prospiciente il Viale della Provincia) di mq. 9,20 circa, determinando così un aumento dei vani utili. Inoltre non risulta comunicata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 la chiusura del balcone di mq. 8,23 circa con struttura precaria (alluminio e vetri) posta a ovest con accesso dal vano cucina.

Dette difformità possono essere regolarizzate con CILA in sanatoria tardiva, con:

- sanzione pari a 1000,00 € euro da versare al Servizio Tesoreria Comunale di Erice;
- pagamento per chiusura balcone di 205,75 € euro ai sensi dell'art 20 L.R. n. 4/2003;
- diritti di segreteria e istruttoria urbanistica pari a 100,00 € euro;
- variazione docfa catastale pari a 350,00 € euro comprese spese di registrazione pratica e oneri tecnici;
- oneri tecnici professionali presentazione CILA al Comune di Erice 1500,00 €.

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che rispetto al piano seminterrato di cui all'ultimo progetto di variante risultano realizzati dei locali chiusi, con n. 6 vani porta d'ingresso come da planimetria di rilievo del 12/11/2024. Stante il vincolo a parcheggio citato nella Concessione edilizia n. 21 del 14 febbraio 1998, si ritengono detti locali non suscettibili di regolarizzazione urbanistica e pertanto dovranno essere oggetto di una demolizione con ripristino dello stato dei luoghi a carico dei proprietari delle quote indivise medesime.

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 21/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzone Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita del 15/05/1998
- ✓ N° 1 Foto - riprese fotografiche del sopralluogo del 12/11/2024
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali e planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia n. 21 del 14/02/1998
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità n. 29 del 14/04/1998
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa foglio 156 di Erice part 1342

- ✓ N° 2 Tavola del progetto - tavole progetto di variante in corso d'opera del 23/01/1998
- ✓ N° 4 Altri allegati - TAVOLE di confronto dopo sopralluogo
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - SITUAZIONE VERSAMENTI/DEBITI CONDOMINO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni telematiche

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°

Il bene oggetto di valutazione immobiliare, ricade nel territorio comunale di Erice Casa Santa. Si accede ad esso dall'edificio "A" con ingresso dalla Via Frascati n. 1, ed è ubicato nel piano quarto di un complesso edilizio composto da due edifici, come meglio identificati nel titolo di proprietà allegato di cui alla compravendita del Notaio Dott. # **** *Omissis* ****#. Urbanisticamente ricade in zona semiperiferica comunque ben servita da mezzi di trasporto pubblici, limitrofa alla Cittadella della Salute dell'ASP n. 9 di Trapani e all'impianto sportivo dello Stadio Provinciale di Trapani. Sono presenti durante la settimana mercati rionali. Le aree limitrofe presentano ampi spazi di parcheggio, scuole pubbliche, l'ospedale Sant'Antonio Abate, Chiese, supermercati, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. **** *Omissis* ****, Sub. **** *Omissis* ****, Zc. 3^, Categoria A2 -

Destinazione urbanistica: L'edificio che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia immobiliare ricadono nel vigente Piano Regolatore di Erice nella zona territoriale omogenea "B1" - COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE - Indice di Fabbricazione 3,50 Mc/Mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°

TRATTASI DI UN SEMINTERRATO INDIVISO DELLA SUPERFICIE DI DI METRIQUADRATI 239,91 INTERAMENTE VINCOLATO A PARCHEGGIO MACCHINE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. **** *Omissis* ****, Sub. **** *Omissis* ****, Zc. 3, Categoria C6

Destinazione urbanistica: L'edificio che comprende le unità immobiliari oggetto di perizia immobiliare ricadono nel vigente Piano Regolatore di Erice nella zona territoriale omogenea "B1" - COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE - Indice di Fabbricazione 3,50 Mc/Mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

<p>Ubicazione: Diritto reale: Tipologia immobile:</p> <p>Stato conservativo:</p> <p>Descrizione:</p> <p>Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: Stato di occupazione:</p>	<p style="text-align: center;">Bene N° 1 - Appartamento</p> <p>Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Quota</td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td style="text-align: right;">144,75 mq</td> </tr> </table> <p>Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 1342, Sub. 13, Zc. 3^, Categoria A2 - Fg. 156, Part. 1342, Sub. 14, Zc. 3^, Categoria C6</p> <p>L'immobile di civile abitazione del piano quarto si presenta in uno stato di manutenzione conservativo buono. Complessivamente l'edificio "A" di cui fanno parte si presenta in condizioni di conservazione normali alla data del sopralluogo e per il quale non si riscontrano interventi di manutenzione imminenti. Il bene oggetto di valutazione immobiliare, ricade nel territorio comunale di Erice Casa Santa. Si accede ad esso dall'edificio "A" con ingresso dalla Via Frascati n. 1, ed è ubicato nel piano quarto di un complesso edilizio composto da due edifici, come meglio identificati nel titolo di proprietà allegato di cui alla compravendita del Notaio Dott. # **** <i>Omissis</i> ****#. Urbanisticamente ricade in zona semiperiferica comunque ben servita da mezzi di trasporto pubblici, limitrofa alla Cittadella della Salute dell'ASP n. 9 di Trapani e all'impianto sportivo dello Stadio Provinciale di Trapani. Sono presenti durante la settimana mercati rionali. Le aree limitrofe presentano ampi spazi di parcheggio, scuole pubbliche, l'ospedale Sant'Antonio Abate, Chiese, supermercati, etc.</p> <p>N.D. SI</p> <p>L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato e precisamente: - # **** <i>Omissis</i> ****# nato il # **** <i>Omissis</i> ****# in **** <i>Omissis</i> **** c.f. # **** <i>Omissis</i> ****# (esecutato); - # **** <i>Omissis</i> ****# nata il # **** <i>Omissis</i> ****# in # **** <i>Omissis</i> ****# c.f. # **** <i>Omissis</i> ****# (coniuge)#; - # **** <i>Omissis</i> ****# nata il # **** <i>Omissis</i> ****# in **** <i>Omissis</i> ****# c.f. # **** <i>Omissis</i> ****# (figlia)#;</p>	Quota		Superficie	144,75 mq
Quota					
Superficie	144,75 mq				

<p>Ubicazione: Diritto reale: Tipologia immobile:</p> <p>Stato conservativo:</p> <p>Descrizione:</p> <p>Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p style="text-align: center;">Bene N° 2 - Posto auto</p> <p>Erice (TP) - VIA FRASCATI n. 1, edificio A, scala A, piano 4°</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Quota</td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td style="text-align: right;">120,20 mq</td> </tr> </table> <p>Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 1342, Sub. 14, Zc. 3, Categoria C6</p> <p>L'autorimessa del piano seminterrato si presenta in condizioni conservative discrete, per l'uso e il transito di veicoli.</p> <p>TRATTASI DI UN SEMINTERRATO INDIVISO DELLA SUPERFICIE DI DI METRIQUADRATI 239,91 INTERAMENTE VINCOLATO A PARCHEGGIO MACCHINE.</p> <p>N.D. SI</p>	Quota		Superficie	120,20 mq
Quota					
Superficie	120,20 mq				