

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.215,50	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



All'udienza del 31/10/2025, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°01'04"N 12°33'04"E)

Il Fabbricato adibito ad Abitazione è ubicato a Erice, località Casa Santa (TP), in Via Guglielmo Marconi n°215, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP), al Foglio di Mappa 211 Particella 420 Subalterno 4

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Abitazione (inserita in un Cortile con cui condivide l'accesso con altre unità abitative) è identificata al N.C.E.U. del Comune di Erice, località Casa Santa (TP), al Foglio di Mappa 211 Part. 420 Sub. 4, Confinante a Nord con la Corte del sig. **** Omissis ****, a Sud con gli eredi della Sig.ra **** Omissis ****, ad Est con la Part. 448 proprietà di terzi, ad Ovest con la proprietà del Sig. **** Omissis **** con la Part. 809.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,57 mq	78,00 mq	0,60	46,80 mq	2,80 m	Terra
Tettoia Coperta	10,03 mq	10,03 mq	0,30	3,01 mq	2,80 m	Terra
Cortile	41,33 mq	41,33 mq	0,18	7,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Abitazione oggetto di stima è inserita al N.C.E.U. del Comune di Erice, località Casa Santa (TP), al Foglio 211 Part. 420 Sub. 4 al Piano Terra.

La Part. 420 Sub. 4 è adibita ad Abitazione, con categoria A/3, Classe 10, Consistenza 4,5 Vani, con un Superficie Residenziale di 62,57 mq, con accesso Carrabile, dalla Via Guglielmo Marconi 215, da cui attraversando una strada in comproprietà larga 3,60 cm, si arriva in una corte più ampia (da cui sulla destra), si accede alla proprietà recintata, oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Nella Proprietà si accede attraverso la Corte/Giardino, che abbraccia con una forma ad elle l'Immobile, con due lati liberi, dove sono posizionate le aperture, mentre gli altri due lati, sono ciechi (confinanti con le altre proprietà).



Nella Corte/Giardino di 41,33 mq sono presenti dei Manufatti, realizzati senza alcuna Autorizzazione:

- 1) Una Terrazza con una Tettoia in legno, che ripara l'Entrata dell'Abitazione di 10,03 mq;
- 2) Una Tettoia in legno, utilizzata come accatastare la Legna per il Camino;
- 3) Un Piccolo Magazzino, con pareti sottili in segati di tufo e Copertura in Coibentato, usato come riposto per il ricovero degli attrezzi per il giardino di 4,75 mq.

Nel Cortile è localizzata la Cisterna Interrata in Cemento Armato di 20.000 Litri.

La Corte pur essendo recintata da un Muro e da una recinzione, non è provvista di cancello che delimita la proprietà.

Nel Terrazzo/Lastrico (non Accessibile) è stato poggiato con zavorre, un impianto Fotovoltaico di 10 kw amovibile e un doppio Pannello solare termico amovibile (Poggiato con zavorre), oltre ad un Recipiente di 1000 litri.

L'abitazione è composta di quattro Vani e mezzo, così distribuiti:

Un Soggiorno di mq 29,08 mq, un piccolo Cucinino di 4,77 mq, un Disimpegno notte di 1,96 mq, un Riposto di 4,01 mq (ex bagno), un Bagno di 6,30 mq (ex Cameretta) ed infine una Camera Matrimoniale di 16,45 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2005 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 420, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 209,17 Piano TERRA
Dal 13/05/2005 al 30/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 420, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 209,17 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	420	4	3	A3	10	4,5 vani	84 mq	209,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Nella Planimetria Catastale inserita nel N.C.E.U. nel Comune di Erice, località Casa Santa (TP), al Foglio 211 Part. 420 Sub. 4, rispetto al Concessione in Sanatoria n°70 del 20/05/1999, presentata e approvata, presenta delle DIFFORMITA' corrispondenti in:

- 1) Una scambio di Destinazione d'uso, tra il Riposto e il Bagno, localizzandolo quest'ultimo nel vano più grande, rispetto a quanto deciso ed approvato nella precedente Concessione in Sanatoria;
- 2) La Realizzazione di una Tettoia in Legno, posizionata in prossimità dell'Entrata dell'Abitazione (da Regularizzare);
- 3) La Realizzazione di una Tettoia in Legno, precaria adibita a Legnaia (da Demolire);
- 4) La Realizzazione di un Piccolo Vano Esterno (adibito a Riposto per gli Attrezzi), realizzato con una tramezzatura in segati di Tufo da 15 cm, con una Copertura metallica in Coibentato (da Demolire).

In Conclusione le modifiche riscontrate in loco durante il sopralluogo (eliminando le parti da Demolire), rendono necessario un aggiornamento della Pianta Catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'Abitazione è abitata dall'esecutato **** Omissis ****, avendo la Residenza.
L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'esterno dell'Abitazione (ad un primo sguardo), si presenta decoroso con lo strato di rifinitura sul Prospetto, applicato su i due lati (visibili) dell'Abitazione, con una zoccolatura eseguita con scaglie di pietra locale (informe), per un'altezza pari a h. 0,90 cm circa, ma da una migliore analisi dello Stato dei Luoghi, si riscontrano una serie di lesioni, localizzate su tutto il perimetro dell'Abitazione, in corrispondenza del Cordolo in C.A. del Solaio, causate dalla Ruggine dei Ferri, con l'imminente distacco dell'intonaco.
Gli Infissi dell'Abitazione sono la maggior parte in Legno (faggio) con gli scuri, dipinti con smalto, oltre alle Avvolgibili in Pvc, mentre sono in Alluminio (color oro), con Vetro semplice e Avvolgibili in Pvc, sia nella Finestra del Soggiorno, sia nella Finestra del Cucinino.
Il Portoncino d'ingresso è in alluminio con elementi in verticale e parti in vetro color bronzo.

All'Esterno dell'Abitazione, c'è da segnalare che sono stati realizzati n°3 Manufatti (senza Regolare Autorizzazione):

Il 1° consiste in un Locale adibito a Riposto esterno, per custodire le attrezzature da giardino (posizionato sul Lato Dx entrando nel lotto), realizzato con Segati Tufo e sovrastante Copertura in Lamiera Coibentata, con una superficie pari a 4,75 mq (che deve essere Demolito), per ripristinare il luogo, prima del suo realizzo;

La 2° consiste in una Tettoia (precaria), adibita a Legnaia, per un successivo utilizzo per il Camino interno all'abitazione (che sarà Demolita, per la sua modesta esecuzione);

La 3° consiste nell'aver realizzato (nella Corte/Giardino), una Tettoia con struttura in Legno e Copertura di 10,03 mq (con la possibilità di essere Regolarizzata), attraverso un'Autorizzazione Comunale, con il Deposito di una C.I.L.A. e del Deposito dei Calcoli, presso il Genio Civile, oltre al Pagamento, sia della Sanzione, sia per la Superficie Coperta, pari a 50€/mq, che va moltiplicata per i mq Coperti.

Gli Interni dell'Abitazione, sono in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore giallo chiaro, che presentano, risalite d'Umidità sui muri perimetrali, del Soggiorno, della Cucina, della Camera Matrimoniale e del Riposto.

La Cucina è Rivestita da piastrelle nella parte dei componibili, completa di scarico del lavello.

Il Bagno risulta in buone condizioni, funzionante e completo di sanitari, lavabo e doccia, fornita di saliscendi, con un rivestimento murale alto h.2,13 con piastrelle finto mosaico (1x1) di colore celeste, con uno scaldino di 50 litri.

Le porte interne sono in legno laminato in essenza di legno mogano, montate su telai in ferro color finto legno. Il pavimento dell'intera Abitazione è realizzato con piastrelle in ceramica, con un formato di 30x30 di colore chiaro, disposte in diagonale, complete di zocchetto.

L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, con il Contatore posizionato sul lato dx, del Cancellone Esterno della Corte, accanto al Contatore Elettrico.

L'acqua viene raccolta nella Cisterna interrata in C.A., di 20.000 litri posizionata dentro la Corte/Giardino della proprietà, che è in condivisione con la proprietà limitrofa dell'ex proprietario dell'Immobile **** Omissis ****, che presenta qualche perdita, oltre ad un serbatoio esclusivo dell'Esecutato, posizionato nel proprio tetto, con capienza di 1000 litri, che assicura la conserva idrica.

Nell'Abitazione è stato previsto un Impianto di Riscaldamento, con Caldaia a Gas, con elementi radianti, dislocati nelle singole stanza (realizzato sotto traccia), ma che al momento risulta incompleto, in quanto non sono presenti, né i Termosifoni, né la Caldaia da installarsi all'esterno sotto la Tettoia (accanto alla finestra della cucina), soluzione che doveva funzionare tramite l'allaccio col Gas di città, ma che non si è attuata, per via della mancata realizzazione della tubazione interrata (lungo tutto il tratto della stradella), che arrivava sino alla Via G. Marconi 215, con l'allaccio alla condotta principale, ma (a detta dell'esecutato), era troppo costosa tutta quanta l'operazione di scavo e allaccio.

Di conseguenza si è eseguito un camino che Riscalda l'Abitazione, posizionato nel Soggiorno, il quale avendo una canna fumaria bassa, non facilita la fuoriuscita dei fumi, se non con l'aiuto di una ventola elettrica.

Col sopralluogo sul tetto, si è evidenziato che il giunto tecnico (tra le due proprietà limitrofe) è compromesso facilitando infiltrazione d'acque meteorologiche, nel muro cieco del Soggiorno, che causa macchie e muffe dentro il Soggiorno.

Nella Camera Matrimoniale, sono presenti nel tetto dei rigonfiamenti, dei travetti precompressi, oltre ad una Lesione sulla parete esterna (lato giardino), in corrispondenza del cordolo in C.A. del Solai.

Nella muratura portante, sono presenti delle Lesioni, localizzate nel muro interno tra il Cucinino e il Soggiorno, dovuti ad un assestamento della muratura portante.

Nella Cisterna in C.A. (a detta dell'Esecutato), esiste un problema di perdita.

Nella Copertura dell'Abitazione, sono stati installati con Zavorre (per un facile la Rimozione), sia un Pannello

Solare Termico con un serbatoio di 300 litri, sia un Impianto Fotovoltaico di 10 kW con batterie di Accumulo, (esclusi dall'Esecuzione Immobiliare), che a detta dell'Esecutato, non producono molta Energia, circostanza condivisa per la presenza, sia di un edificio limitrofo più alto (che oscura l'irraggiamento solare), sia per la presenza combinata del Recipiente d'acqua e della Canna Fumaria, posti davanti ai Pannelli Fotovoltaici.

PARTI COMUNI

L'Abitazione viene trasferita con la comproprietà di una strada larga metri tre e centimetri sessanta, che ha inizio (mediante un Cancelli) dalla Via Guglielmo Marconi e giunge, sino al muro intermedio alla proprietà limitrofa **** Omissis **** (così come riportato nell'Atto di Compravendita).

Nell'Atto di Compravendita, viene anche riportato che la Cisterna in cemento armato (interrata nella Corte dell'Esecutato la Part. 420 Sub. 4) è in Comproprietà con il vicino limitrofo proprietario della Part. 420 Sub. 3 **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo continuo in cemento armato, tipico delle costruzioni con struttura portante in muratura; Esposizione: l'abitazione confina a nord con proprietà di **** Omissis ****, a sud confina con gli eredi di **** Omissis **** e con la strada d'accesso (in comproprietà), ad Est confina con la proprietà di terzi e ad Ovest confina con la Proprietà di **** Omissis ****;

L'altezza dell'abitazione è di 2,80;

Strutture Verticali: Muratura in Conci di Tufo, in buono stato di conservazione;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'abitazione ad eccezione della Camera Matrimoniale, sono presenti rigonfiamenti dei travetti;

Copertura: in orizzontale con una Terrazza non accessibile;

Manto di copertura: della tettoia in legno è composto, oltre dal perlinato, anche da una Ondulina, in buone condizioni; Pareti Esterne ed Interne: l'intera abitazione ha un prospetto in buone condizioni, ma presenta lesioni su tutto il perimetro in corrispondenza del cordolo di cemento armato;

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate;

Pavimentazione interna: l'intera abitazione ha una pavimentazione uniforme su tutti i locali, con una piastrella 30X30 di ceramica di colore beige-chiaro, con una fuga scura, conferendo di conseguenza un'ambientazione di tipo rustico, ma moderno, nel bagno, i rivestimenti murali sono di colore azzurro effetto mosaico (finto), su tutti i lati, con una altezza delle piastrelle pari a 2.13, consentendo e conferendo igienicità al locale, infine la cucina ha un rivestimento murale solo sotto i pensili, in corrispondenza dell'arredo componibile, mentre le altre due pareti sono intonacate e pitturate;

Infissi Interni ed Esterni: gli Infissi Interni, le porte sono realizzate in legno tamburato di mogano, a battente, con una cornice in metallo effetto legno, gli Infissi Esterni sono in Douglas con vetro semplice e oscuri interni, oltre alle avvolgibili esterne, il portoncino d'ingresso è in Alluminio come anche l'infisso del salone e della cucina;

Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v, il Riscaldamento è affidato al camino nel Salone, mentre la Caldaia era prevista all'esterno, il Raffrescamento è affidato a pompe di calore;

Terreno esclusivo: non esiste un terreno, ma è lo stesso Cortile/Giardino di esclusiva della particella a fungere

da giardino;

Posto Auto: Scoperto all'interno della Particella;

Terrazza al 1° piano: di esclusiva alla proprietà ma non è accessibile al momento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta Occupato dall'Esecutato **** Omissis **** e dalla Convivente **** Omissis **** attualmente residente nell'Abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1961 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Di Vita	12/08/1961	115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	08/09/1961	12649	11746
Dal 13/05/2005 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camilleri Saverio	13/05/2005	4438	1652
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	16/05/2005	15859	10442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 09/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 16/05/2005
Reg. gen. 15860 - Reg. part. 3912
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Camilleri Saverio
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 4439
N° raccolta: 1653

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 11/06/2024
Reg. gen. 12619 - Reg. part. 10419
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato corrispondente alla Particella 420 Subalterno 4, con una Destinazione Urbanistica a Civile Abitazione con



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato senza Concessione Edilizia, ma successivamente è stata presentata una richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85 - Pratica n.1582 del 26/06/1987 dall'ex proprietario dell'immobile **** Omissis **** per la costruzione del vano Pranzo/Soggiorno.

Successivamente è stata presentata un'istanza in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L.N. n.727/94 con Prot. n.6046 del 28/02/1995 sempre dall'ex proprietario **** Omissis **** per la parte relativa alla Camera, al Riposto, al Disimp., al Bagno.

Avendo ottenuto anche il Parere Favorevole da parte dell'Ufficiale Sanitario Prot. 106 in data 04/02/1996, con l'autorizzazione allo Scarico delle Acque Reflue in data 11/09/2003 ed il Certificato di Idoneità Statica (in data 30/01/2003).

Avendo ottenuto anche la Concessione Edilizia in Sanatoria n.70rilasciata il 20/05/1999;
Infine l'Immobile ha il certificato di Abitabilità n.74/2003 rilasciato in data 15/09/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con il sopralluogo (Interno) per eseguire la perizia, confrontando i disegni ricavati con l'accesso agli atti (presso l'Ufficio Tecnico) è emerso che è stato variato la destinazione d'Uso del Riposto che è diventato Bagno e viceversa.

Mentre per quanto riguarda all'esterno, sono stati costruiti dei manufatti:

1° un Riposto realizzato con segati di tufo e copertura in coibentato di 4,75 mq da demolire;

2° una Tettoia (legnaia) precaria da Demolire;

3° una Tettoia in Legno con struttura precaria con copertura in legno e rivestimento di Ondulina, di 10,03 mq, che andrà regolarizzata presentando una presso l'U.T.C. di Erice, una richiesta tramite una C.I.L.A. prevedendo un Costo di:

- 1) Costo Relativo alla C.I.L.A di 1.500,00 € per il tecnico;
- 2) Costo Relativo al Deposito dei Calcoli di 800,00 €;
- 3) Costo relativo al Pagamento della ridotta Sanzione per auto-denuncia di 333,00 €;
- 4) Costo relativo alla copertura della tettoia, che essendo di (mq 10,03 x 50,00 €/mq) = 501,50 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra
Il Fabbricato adibito ad Abitazione è ubicato a Erice, località Casa Santa (TP), in Via Guglielmo Marconi n°215, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP), al Foglio di Mappa 211 Particella 420 Subalterno 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 420, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.350,00
Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona E4 è ricade nella Fascia Sub-Urbana/Contrada Casa Santa, Zona Pedemontana Erice Falde, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Economico, il cui Valore (mq) varia tra i 600,00 €/mq e i 900,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO Avremo:

Per la determinazione del Valore della stima riferita all'Abitazione con classe (A/3), identificato al N.C.E.U. di Erice al Foglio 211 con la Part. 420 Sub.4, ho applicato il valore Minimo al mq, corrispondente a 600,00 €/mq;

Il Valore dell'Abitazione con Part. 420 Sub. 4 è di € 34.350,00;

Il Costo del Deprezzamento che sarà applicato è di € 3.134,50;

Il VALORE TOTALE dell'Abitazione compreso il Deprezzamento sarà di € 31.215,50.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra	57,25 mq	600,00 €/mq	€ 34.350,00	100,00%	€ 34.350,00
				Valore di stima:	€ 34.350,00

Valore di stima: € 34.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.134,50	€

Valore finale di stima: € 31.215,50

Il valore Commerciale del bene Pignorato del sig. **** Omissis **** con destinazione d'Uso a civile Abitazione, sita Erice, località Casa Santa (TP) in via Guglielmo Marconi n.215 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 all'immobile oggetto della stima, a cui si deve sottrarre il valore della regolarizzazione, determinando un lieve deprezzamento del valore.

IN CONCLUSIONE

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona B4 è ricade nella Fascia Sub-Urbana/Contrada Casa Santa, Zona Pedemontana Erice Falde, con destinazione d'uso Residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di Tipo Economico, il cui Valore (mq) varia tra i 600,00 €/mq e i 900,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";



Per la Determinazione del Valore della Stima, riferita alla Part. 420 Sub. 4, con classe A/3, ho applicato il Valore Minimo espresso dall' Agenzia delle Entrate di 600,00€/mq

Il Valore dell'Abitazione è di € 34.350,00;

Il Costo del Deprezzamento è di € 3.134,50;

Il VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO COMPRESO IL DEPREZZAMENTO SARA' DI € 31.215,50

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 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione (ex proprietario) (Aggiornamento al 12/08/1961)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 13/05/2005)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità (Aggiornamento al 15/09/2003)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n.70 (Aggiornamento al 20/05/1999)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa foglio 211 (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 1° GRUPPO FOTO VIA DI ACCESSO (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 2° GRUPPO FOTO ESTERNI (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 3° GRUPPO FOTO INTERNI (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 4° GRUPPO FOTO AMMALORAMENTI ESTERNI (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 5° GRUPPO FOTO AMMALORAMENTI INTERNI (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 6° GRUPPO FOTO MANUFATTI ESTERNI (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 7° GRUPPO IMPIANTI E ALTRO (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - GOOGLE MAPS E.I.n°59-2024 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO E.I. n°59-2024 (Aggiornamento al 12/01/2026)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Foglio 211 Part. 420 Sub. 4 (Aggiornamento al 06/11/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievo Metrico Pianta E.I. n°59-2024 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura per Soggetto (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica per Immobile (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Sintetica (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Sintetica (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico del 18/04/2005 (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico del 20/10/2009 (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico del 26/11/2009 (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elaborati del progetto di Concessione in Sanatoria (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Accesso Atti U.T.C. di Erice (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bonifico per Richiesta Accesso Atti all'U.T.C. di Erice (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bonifico per Fotocopie Accesso Atti (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella Valori Immobiliari (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale del Primo Accesso (Aggiornamento al 12/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra
Il Fabbricato adibito ad Abitazione è ubicato a Erice, località Casa Santa (TP), in Via Guglielmo Marconi n°215, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP), al Foglio di Mappa 211 Particella 420 Subalterno 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 420, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato corrispondente alla Particella 420 Subalterno 4, con una Destinazione Urbanistica a Civile Abitazione con Categoria A/3.

Prezzo base d'asta: € 31.215,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.215,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Guglielmo Marconi n°215, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 420, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	57,25 mq
Stato conservativo:	<p>L'esterno dell'Abitazione (ad un primo sguardo), si presenta decoroso con lo strato di rifinitura sul Prospetto, applicato su i due lati (visibili) dell'Abitazione, con una zoccolatura eseguita con scaglie di pietra locale (informe), per un'altezza pari a h. 0,90 cm circa, ma da una migliore analisi dello Stato dei Luoghi, si riscontrano una serie di lesioni, localizzate su tutto il perimetro dell'Abitazione, in corrispondenza del Cordolo in C.A. del Solaio, causate dalla Ruggine dei Ferri, con l'imminente distacco dell'intonaco. Gli Infissi dell'Abitazione sono la maggior parte in Legno (faggio) con gli scuri, dipinti con smalto, oltre alle Avvolgibili in Pvc, mentre sono in Alluminio (color oro), con Vetro semplice e Avvolgibili in Pvc, sia nella Finestra del Soggiorno, sia nella Finestra del Cucinino. Il Portoncino d'ingresso è in alluminio con elementi in verticale e parti in vetro color bronzo. All'Esterno dell'Abitazione, c'è da segnalare che sono stati realizzati n°3 Manufatti (senza Regolare Autorizzazione): Il 1° consiste in un Locale adibito a Riposto esterno, per custodire le attrezzature da giardino (posizionato sul Lato Dx entrando nel lotto), realizzato con Segati Tufo e sovrastante Copertura in Lamiera Coibentata, con una superficie pari a 4,75 mq (che deve essere Demolito), per ripristinare il luogo, prima del suo realizzo; La 2° consiste in una Tettoia (precaria), adibita a Legnaia, per un successivo utilizzo per il Camino interno all'abitazione (che sarà Demolita, per la sua modesta esecuzione); La 3° consiste nell'aver realizzato (nella Corte/Giardino), una Tettoia con struttura in Legno e Copertura di 10,03 mq (con la possibilità di essere Regolarizzata), attraverso un'Autorizzazione Comunale, con il Deposito di una C.I.L.A. e del Deposito dei Calcoli, presso il Genio Civile, oltre al Pagamento, sia della Sanzione, sia per la Superficie Coperta, pari a 50€/mq, che va moltiplicata per i mq Coperti. Gli Interni dell'Abitazione, sono in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore giallo chiaro, che presentano, risalite d'Umidità sui muri perimetrali, del Soggiorno, della Cucina, della Camera Matrimoniale e del Riposto. La Cucina è Rivestita da piastrelle nella parte dei componibili, completa di scarico del lavello. Il Bagno risulta in buone condizioni, funzionante e completo di sanitari, lavabo e doccia, fornita di saliscendi, con un rivestimento murale alto h.2,13 con piastrelle finto mosaico (1x1) di colore celeste, con uno scaldino di 50 litri. Le porte interne sono in legno tamburate in essenza di legno mogano, montate su telai in ferro color finto legno. Il pavimento dell'intera Abitazione è realizzato con piastrelle in ceramica, con un formato di 30x30 di colore chiaro, disposte in diagonale, complete di zocchetto. L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, con il Contatore posizionato sul lato dx, del Cancellone Esterno della Corte, accanto al Contatore Elettrico. L'acqua viene raccolta nella Cisterna interrata in C.A., di 20.000 litri posizionata dentro la Corte/Giardino della proprietà, che è in condivisione con la proprietà limitrofa dell'ex proprietario dell'Immobile **** Omissis ****, che presenta qualche perdita, oltre ad un serbatoio esclusivo dell'Esecutato, posizionato nel proprio tetto, con capienza di 1000 litri, che assicura la conserva idrica. Nell'Abitazione è stato previsto un Impianto di Riscaldamento, con Caldaia a Gas, con elementi radianti, dislocati nelle singole stanza (realizzato sotto traccia), ma che al momento risulta incompleto, in quanto non sono presenti, né i Termosifoni, né la Caldaia da installarsi all'esterno sotto la Tettoia (accanto alla finestra della cucina), soluzione che doveva funzionare tramite l'allaccio col Gas di città, ma che non si è attuata, per via della mancata realizzazione della tubazione interrata (lungo tutto il tratto della stradella), che arrivava sino alla Via G. Marconi 215, con l'allaccio alla condotta principale, ma (a detta dell'esecutato), era troppo costosa tutta quanta l'operazione di scavo e allaccio. Di conseguenza si è eseguito un camino che Riscalda l'Abitazione, posizionato nel Soggiorno, il quale avendo una canna fumaria bassa, non facilita la fuoriuscita dei fumi, se non con l'aiuto di una ventola elettrica. Col sopralluogo sul tetto, si è evidenziato che il giunto tecnico (tra le due proprietà limitrofe) è compromesso facilitando infiltrazione d'acque metereologiche, nel muro cieco del Soggiorno, che causa macchie e muffe dentro il Soggiorno. Nella Camera Matrimoniale, sono presenti nel tetto dei rigonfiamenti, dei travetti precompressi, oltre ad una Lesione sulla parete esterna (lato giardino), in corrispondenza del cordolo in C.A. del Solaio. Nella muratura portante, sono presenti delle Lesioni, localizzate nel muro interno tra il Cucinino e il Soggiorno, dovuti ad un assestamento della muratura portante. Nella Cisterna in C.A. (a detta dell'Esecutato), esiste un problema di perdita. Nella Copertura dell'Abitazione, sono stati installati con Zavorre (per un facile la Rimozione), sia un Pannello Solare Termico con un serbatoio di 300 litri, sia un Impianto Fotovoltaico di</p>		

	10 kW con batterie di Accumulo, (esclusi dall'Esecuzione Immobiliare), che a detta dell'Esecutato, non producono molta Energia, circostanza condivisa per la presenza, sia di un edificio limitrofo più alto (che oscura l'irraggiamento solare), sia per la presenza combinata del Recipiente d'acqua e della Canna Fumaria, posti davanti ai Pannelli Fotovoltaici.
Descrizione:	Il Fabbricato adibito ad Abitazione è ubicato a Erice, località Casa Santa (TP), in Via Guglielmo Marconi n°215, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP), al Foglio di Mappa 211 Particella 420 Subalterno 4
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta Occupato dall'Esecutato **** Omissis **** e dalla Convivente **** Omissis **** attualmente residente nell'Abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 16/05/2005
Reg. gen. 15860 - Reg. part. 3912
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Camilleri Saverio
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 4439
N° raccolta: 1653

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 11/06/2024
Reg. gen. 12619 - Reg. part. 10419
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

