

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2016 del R.G.E.

promossa da

BCC GESTIONE CREDITI - Società per la Gestione dei Crediti - S.p.A

Codice fiscale: 07302421008

Partita IVA: 07302421008

Via Mario Carucci n. 131 Pal. A/2

00143 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

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
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2016 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.134,40	15



INCARICO

All'udienza del 26/10/2017, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 6929736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di un edificio, denominato palazzina "D", composto da piano seminterrato, rialzato e tre piani sopra elevati, rientrante nell'ambito di un complesso edilizio sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Ribera n.32/A.

L'unità abitabile è posta al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) ed è composta da: ingresso, salone, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, spogliatoio, ripostiglio e corridoio, oltre un balcone e due verandine coperte.

Costituisce pertinenza specifica del detto appartamento un posto macchina scoperto, contraddistinto con il n. 2D, sito nella zona a parcheggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina: a nord, con zona condominiale e zona a parcheggio di pertinenza di altre palazzine, sulla quale ha diritto di veduta; ad est con zona a parcheggio di pertinenza dell'edificio in oggetto; a sud con androne, ascensore e vano scala e con lo scivolo ed il parcheggio comuni con gli scantinati di altra palazzina denominata "C"; ad ovest con i suddetti scivolo e vano scala.

Il posto auto di pertinenza confina: a nord e a sud rispettivamente coi posti macchina 1D e 3D; ad est col marciapiede limitrofo alla palazzina "A"; ad ovest con zona di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,48 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Balcone scoperto	4,49 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Loggia	3,54 mq	3,92 mq	0,40	1,57 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Veranda	1,36 mq	1,52 mq	0,95	1,44 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				131,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante il sopralluogo sono state misurate le altezze di tutti i vani dell'appartamento. I valori riscontrati oscillano da un minimo di 2,60 m ad un massimo di 2,90 m. Pertanto come altezza media di riferimento si è considerato 2,80 m.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1985 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,46 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 278,88 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/09/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 139,44 Piano T
Dal 09/09/2004 al 24/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 139,44 Piano T
Dal 24/11/2005 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 139,44 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/12/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 139,44 Piano T

La cronistoria catastale del posto macchina (Foglio 156 part. 952 sub. 38), di pertinenza dell'unità abitabile di cui sopra, segue quella dell'appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	952	83	3	A2	3	6 vani	128 mq	139,44	T	
	156	952	38	3	C6	1	8 mq	8 mq	5,37	T	



Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, richiesta in data 03/11/2017 e allegata alla presente relazione. Più precisamente, in atto:

- 1) il balcone e le aperture del salone hanno una configurazione diversa, sia nella forma che nella ubicazione in pianta;
- 2) il w.c. attiguo alla camera da letto, riportato in planimetria, è in atto una cabina spogliatoio;
- 3) la veranda compresa tra la stanza da letto ed il vecchio w.c. è stata chiusa con infissi in alluminio anodizzato sulle due pareti nord ed est;
- 4) manca l'indicazione in pianta del vano finestra del bagno;
- 5) il vano cucina-soggiorno, suddiviso in due da una parete in direzione nord-sud, munita di porta incassata, ricavando un locale riposto con accesso diretto dal vano scala, è rappresentato come ambiente unico;
- 6) la verandina prospettante il lato sud è in atto chiusa con infisso in alluminio anodizzato.

Si precisa altresì che in planimetria è indicata l'altezza dell'unità pari a 3,00 m, mentre in atto l'altezza risulta variabile da vano a vano passando da 2,60 m a 2,90 m nel senso ovest-est.

Le difformità indicate al punto 1) sussistono solo rispetto alla planimetria catastale, in quanto le diverse conformazioni del balcone e delle aperture nel salone sono state oggetto di perizia di variante approvata dal Comune di Erice in data 03/09/1984.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo, effettuato in data 09/11/2017, il debitore [REDACTED], mediante comunicazione telefonica, ha tenuto a precisare al sottoscritto Esperto stimatore che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta inclinato nella direzione est-ovest e che per attenuare gli effetti di tale inclinazione è stata realizzata una nuova pavimentazione all'interno dell'appartamento, al fine di rendere orizzontale il piano di calpestio.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo, si è accertato che l'altezza interna utile dell'appartamento è variabile da 2,60 m a 2,90 m circa. Tale variabilità si percepisce maggiormente nel salone collegato all'ingresso, nel quale è presente un gradino realizzato immediatamente dopo il portoncino di accesso, e scaturisce dalla realizzazione della nuova pavimentazione, eseguita per rendere orizzontale il piano di calpestio all'interno dell'appartamento.

Tale particolarità è riscontrabile pure dalla differenza di quota tra il piano di calpestio della pavimentazione interna ed il piano originario del balcone sulla facciata ovest, a cui accede scendendo un gradino avente alzata pari a 30 cm circa.

All'interno dell'appartamento non sono stati riscontrati comunque fenomeni di fessurazione o lesioni. Il grado di conservazione e di rifinitura interno dell'appartamento è buono.

Il prospetto esterno del fabbricato invece si trova in cattivo stato di conservazione. Sono visibili macchie di umidità diffuse alla base e scrostamenti. Inoltre sui lati est e sud, sono evidenti lesioni orizzontali che interessano la base del fabbricato nelle due facciate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da una rata proporzionale di comunità dell'androne di ingresso, della scala fino ad arrivare ai lastrici solari, dei lastrici stessi, dell'impianto di raccolta dell'acqua potabile e di quello delle acque di rifiuto.



Come si legge nell'Atto di compravendita del 24/11/2005 Rep. n.4509, rogato dal notaio Federico Trainito, i lastrici solari risultano rilevati nel Catasto Fabbricati di Erice nel foglio di mappa 156, particella 952, sub.87 e la quota di comproprietà che compete all'unità in oggetto in ordine ai suddetti lastrici è di centosettantaquattrovirgolasettanta millesimi (174,70/1000).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto di veduta sull'area parcheggio posta al confine nord con l'appartamento stesso, di pertinenza di altre palazzine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto ha una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, muri di tompagno e tramezzi in segati di tufo.

Le facciate sono rifinite con intonaco decorativo per esterni. Le scale sono rivestite con lastre di marmo, le pareti dell'androne sono rifinite con intonaco civile e con pavimento e zoccolatura di marmo. Il fabbricato è provvisto di ascensore.

L'edificio è inserito totalmente in uno spazio comune ad altri corpi di fabbrica; in particolare l'appartamento si affaccia su spazi esterni comuni in tutti i lati, inoltre nei lati sud e ovest confina con l'androne ed il vano scala condominiali.

Le rifiniture interne dell'unità abitabile sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile, infissi interni in legno del tipo tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con doppi vetri e muniti di persiane anch'esse in alluminio; impianto idrico ed elettrico sotto traccia, pavimenti e rivestimenti delle pareti dei servizi con piastrelle di ceramica.

L'appartamento non è dotato di caldaia per l'acqua calda sanitaria; nella cucina-soggiorno è presente un condizionatore (split).

Il grado di rifinitura interno dell'appartamento è buono.

Il prospetto esterno del fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto di pertinenza, ubicato nell'area condominiale comune anche alle altre palazzine limitrofe.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/07/2013
- Scadenza contratto: 30/06/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 350,00

Il contratto di affitto è stato stipulato dal 01/07/2013 al 30/06/2017 con clausola di rinnovo tacito per ulteriori 4 anni. La conduttrice in atto continua ad abitare l'appartamento.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1985	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANNITRAPANI ENRICO	07/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TRAPANI	25/02/1985	4582	4029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	09/09/2004	3606	718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TRAPANI	10/09/2004	27800	19677
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	24/11/2005	4509	1199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TRAPANI	02/12/2005	39218	24836
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 10/09/2004
Reg. gen. 27801 - Reg. part. 5992
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 60.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 3,768 %
Rogante: TRAINITO FEDERICO
Data: 09/09/2004
N° repertorio: 3607
N° raccolta: 719
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/07/2009
Reg. gen. 18022 - Reg. part. 2968
Importo: € 268.000,00
A favore di BANCA DON RIZZO - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 134.000,00
Spese: € 134.000,00
Percentuale interessi: 3,80 %
Rogante: TRAINITO FEDERICO
Data: 10/07/2009
N° repertorio: 6438
N° raccolta: 2488

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Trapani il 10/09/2004
Reg. gen. 27800 - Reg. part. 19677
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Compravendita**
Trascritto a Trapani il 02/12/2005
Reg. gen. 39218 - Reg. part. 24836



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 13/10/2016

Reg. gen. 18670 - Reg. part. 14529

A favore di BANCA DON RIZZO - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento complessivo di € 364,00, pari alla somma di € 294,00 per il pignoramento e di € 35,00 per ciascuna ipoteca volontaria per atto di mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Erice in Zona omogenea "B1", zona residenziale, caratterizzata da edilizia continua, discontinua e a palazzine.

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 08/06/1983 n.23 e della relativa Concessione Edilizia n.62 rilasciata in data 11/06/1983.

L'edificio è altresì dotato di Certificato di conformità ed abitabilità rilasciato in data 24/03/1984 e Certificato di igienicità rilasciato in data 01/08/1983 con il n.17/83.

In data 20/01/1984 è stata presentata una perizia di variante, per la quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole in data 03/09/1984 prog. n.18.

L'unità immobiliare risulta in atto conforme al progetto di variante approvato in data 03/09/1984, ad eccezione:

- del w.c., che in atto è destinato a spogliatoio;

- della cucina soggiorno, che presenta una diversa ripartizione interna, mediante un tramezzo che ne ha limitato le dimensioni, costituendo un vano riposto a cui si accede sia dalla cucina sia direttamente dal vano scala a mezzo di portoncino;

- delle verandine, che sono state chiuse con strutture in alluminio anodizzato e vetro.

Le spese per la regolarizzazione delle modifiche interne in atto riscontrate possono essere considerate incluse nell'abbattimento forfettario del 15% della stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, come richiesto da incarico ricevuto dal G.E..



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 538,92

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 253,13

Dai dati forniti dalla Edilcondomini di Santangelo Giuseppe, amministratore del condominio di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto, risulta un debito per rate non pagate dall'attuale ditta proprietaria nei confronti del condominio pari a € 253,13, comprensivo di conguaglio di Bilancio anno 2016 e quote anno 2017, salvo conguaglio 2017.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato (appartamento e posto auto scoperto di pertinenza) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici, caratteristiche geometriche interne dell'immobile (v. altezza interna utile variabile) ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valore di mercato quello contenuto nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Erice, Zona E4/Suburbana/Contrada Casa Santa - Zona pedemontana Erice falde, destinazione residenziale, abitazione civile, semestre 1-2017, adeguando e correggendo la stima in base agli elementi sopra esposti, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T
Appartamento facente parte di un edificio, denominato palazzina "D", composto da piano seminterrato, rialzato e tre piani sopra elevati, rientrante nell'ambito di un complesso edilizio sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Ribera n.32/A. L'unità abitabile è posta al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) ed è composta da: ingresso, salone, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, spogliatoio, ripostiglio e corridoio, oltre un balcone e due verandine coperte. Costituisce pertinenza specifica del detto appartamento un posto macchina scoperto, contraddistinto con il n. 2D, sito nella zona a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 156, Part. 952, Sub. 38, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.864,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T	131,08 mq	800,00 €/mq	€ 104.864,00	100,00	€ 104.864,00
Valore di stima:					€ 104.864,00

Valore di stima: € 104.864,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 89.134,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo del 9 novembre 2017, si è accertato che l'altezza interna utile dell'appartamento è variabile da 2,60 m a 2,90 m circa. Tale differenza di altezza si percepisce maggiormente nel salone collegato all'ingresso, nel quale è presente un gradino realizzato immediatamente dopo il portoncino di accesso. Infatti è stata realizzata una nuova pavimentazione, per rendere orizzontale il piano di calpestio all'interno dell'appartamento. Tale particolarità è riscontrabile pure dalla differenza notevole di quota tra il piano di calpestio della nuova pavimentazione, con il piano originario del balcone sulla facciata ovest, a cui accede scendendo un gradino avente altezza pari a 30 cm circa. In sede di sopralluogo, il sig. [REDACTED] attraverso comunicazione telefonica, ha riferito che l'intervento è stato effettuato per attenuare gli effetti di una inclinazione del fabbricato in direzione est-ovest. All'interno dell'appartamento non sono stati riscontrati fenomeni di fessurazione o lesioni. Il grado di conservazione e di rifinitura interno dell'appartamento è buono. Il prospetto esterno del fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione. Sono visibili macchie di umidità diffuse alla base e scrostamenti. Inoltre sui lati est e sud, sono evidenti lesioni orizzontali che interessano la base del fabbricato nelle due facciate.

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

Erice, li 17/11/2017

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo e corrispondenza (n.6 pagine)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24/11/2005 Rep. n.4509
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastali appartamento e posto auto (n.2 tavole)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 62 del 11/06/1983
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità n.83 del 24/03/1984
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Perizia di Variante: Relazione tecnica
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Perizia di Variante: Pianta
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (n.20 foto)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T
Appartamento facente parte di un edificio, denominato palazzina "D", composto da piano seminterrato, rialzato e tre piani sopra elevati, rientrante nell'ambito di un complesso edilizio sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Ribera n.32/A. L'unità abitabile è posta al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) ed è composta da: ingresso, salone, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, spogliatoio, ripostiglio e corridoio, oltre un balcone e due verandine coperte. Costituisce pertinenza specifica del detto appartamento un posto macchina scoperto, contraddistinto con il n. 2D, sito nella zona a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 156, Part. 952, Sub. 38, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Erice in Zona omogenea "B1", zona residenziale, caratterizzata da edilizia continua, discontinua e a palazzine.

Prezzo base d'asta: € 89.134,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.134,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Ribera, 32/A, edificio D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 952, Sub. 83, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 156, Part. 952, Sub. 38, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	131,08 mq
Stato conservativo:	Durante il sopralluogo, si è accertato che l'altezza interna utile dell'appartamento è variabile da 2,60 m a 2,90 m circa. Tale variabilità si percepisce maggiormente nel salone collegato all'ingresso, nel quale è presente un gradino realizzato immediatamente dopo il portoncino di accesso, e scaturisce dalla realizzazione della nuova pavimentazione, eseguita per rendere orizzontale il piano di calpestio all'interno dell'appartamento. Tale particolarità è riscontrabile pure dalla differenza di quota tra il piano di calpestio della pavimentazione interna ed il piano originario del balcone sulla facciata ovest, a cui accede scendendo un gradino avente altezza pari a 30 cm circa. All'interno dell'appartamento non sono stati riscontrati comunque fenomeni di fessurazione o lesioni. Il grado di conservazione e di rifinitura interno dell'appartamento è buono. Il prospetto esterno del fabbricato invece si trova in cattivo stato di conservazione. Sono visibili macchie di umidità diffuse alla base e scrostamenti. Inoltre sui lati est e sud, sono evidenti lesioni orizzontali che interessano la base del fabbricato nelle due facciate.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un edificio, denominato palazzina "D", composto da piano seminterrato, rialzato e tre piani sopra elevati, rientrante nell'ambito di un complesso edilizio sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Ribera n.32/A. L'unità abitabile è posta al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) ed è composta da: ingresso, salone, cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, spogliatoio, ripostiglio e corridoio, oltre un balcone e due verandine coperte. Costituisce pertinenza specifica del detto appartamento un posto macchina scoperto, contraddistinto con il n. 2D, sito nella zona a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

