TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
Codice fiscale: 00058170812
Paceco

contro

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Torre snc, 91100, piano Terra

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:

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

nord: proprietà altra ditta; est: unità altra ditta dello stesso fabbricato; sud: corte comune; ovest: fabbricato altra ditta.

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,40 mq	74,92 mq	1	74,92 mq	3,00 m	Terra
tettoia	10,25 mq	11,26 mq	0,3	3,38 mq	2,03 m	Terra
Cortile	5,54 mq	12,16 mq	0,20	2,43 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				**80,73 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**80,73 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/07/2015** al **03/09/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 91, Part. 13, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 207,87 Piano Terra
Dal **03/09/2015** al **22/09/2021**		Catasto **Fabbricati** Fg. 91, Part. 13, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 207,87 Piano Terra
Dal **22/09/2021** al **09/04/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 13, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 207,87 Piano Terra

La titolare catastale corrisponde a quella reale: proprietaria 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

				Cens.	a		nza	catastal e			
	28	13	5		A3	4	3,5	80 mq	207,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Si attesta corrispondenza catastale parziale in quanto sulla chiostrina retrostante (a nord) il fabbricato insiste una maggiore estensione di tettoia e un corpo basso (presumibile pollaio), opere che si ritiene conveniente rimuovere per ripristinare i luoghi come da titoli autorizzativi, considerata la loro scarsa valenza strutturale e funzionale.

STATO CONSERVATIVO

Unità abitative in complessive buone condizioni d'uso e manutentive; sulla copertura a falda non ci si esprime poiché non raggiungibile per la verifica.

PARTI COMUNI

la corte, censita come subalterno 4, è bcnc ai subalterni 2 e 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

l'area di cui al sub.4, corte comune è gravata di servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici senza possibilità di sosta a favore del sub.6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: si presume siano in muratura continua su magrone in cls; Esposizione: sud su corte comune (sub.4) Altezza interna utile: 3,10 e 2,90 (bagno); Str. verticali: muratura in conci di tufo; Solai: latero cemento e in legno a doppia falda, controsoffittato; Copertura: a falde in legno e solaio in latero cemento (non ispezionabile, ma si presume tale); Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato; tetto piano non rilevabile; Pareti esterne ed interne: esterne con intoaco rustico a rinzaffo, interni con intonaci al civile con soprastante tonachino); Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche;
Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio con persiane e, in parte, con serranda avvolgibile in pvc, interni in legno; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, assenza di impianto termico a parte 1 split a pompa di calore presente nel primo vano (cucina/pranzo); Terreno esclusivo: piccola chiostrina retrostante.

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE SNC, 91100, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

anche se arredato, alla data di sopralluogo l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/08/1993**		**denunzia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia Emtrate	15/08/1993	286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/01/2019** al **22/09/2021**		**Riunione di diritti ex lege - ricongiungimento automatico di abitazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia dell'Entrate			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2021**		**Atto di Donazione Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pizzo Daniele	03/09/2015	25934	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			01/10/2015	3397	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 07/05/2019
  Reg. gen. 8937 - Reg. part. 632
  Importo: € 38.286,83
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Spese: € 6.738,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 24/04/2024
  Reg. gen. 8936 - Reg. part. 631
  Importo: € 74.141,90
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Interessi: € 13.430,00

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono in:
1. cancellazione di ipoteca volontaria: tassa ipotecaria € 35,00 a carico della procedura.
2. cancellazione di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00, Totale € 294,00 a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

L.1150/1942; L.N.47/85; D.P.R. 380/2001; Aggiornamento Testo Unico dpr380/2001 con Decreto Salva Casa in vigore dal 18/12/2025.

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 non risulta agibile.

1. concessione edilizia in sanatoria n.1270-UTC del 02/06/2003 (L.47/85);
2. Scia (frazionamento immobile in 2 unità) protocollo generale Comune di Trapani n.34978 del 15/04/2015.
3. integrazione Scia protocollo generale Comune di Trapani n.48974 del 27/05/2015.
4. parere preventivo favorevole da parte dell'Ufficio III Settore al rilascio dell'Autorizzazione allo scarico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

l'apertura del vano di mezzo è traslato più verso ovest, la tettoia sulla chiostrina ha un'estensione leggermente superiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della Scia; pollaio in muratura, con copertura in eternit, irregolare, non rappresentato in alcuna delle tavole grafiche di progetto SCIA.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Torre, 91031, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Strada Torre, 91100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

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

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

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

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

nord/est/ovest: corte comune di cui alla p.lla 13/4 (bcnc ai subb.2 e 5); sud: terreno agricolo (p.lla 370 C.T. - lotto 6 stessa procedura).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

nord: area libera di cui alla p.lla 13/4, fabbricato di cui alla p.lla 13/2, area libera di cui alla p.lla 13/6; est: terreno di cui alla p.lla 371; sud: lotto di terreno di cui alla p.lla 47; ovest: lotti di terreno di cui alle p.lle 201 e 202.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	37,50 mq	45,36 mq	1	45,36 mq	2,70 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	45,36 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	45,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	615,00 mq	615,00 mq	1	615,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	615,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	615,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/05/1993** al **15/08/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 91, Part. 13, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 38 mq Rendita € 111,86 Piano Terra

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

Dal **15/08/1993** al **03/09/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 91, Part. 13, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 46 mq Rendita € 111,86 Piano Terra
Dal **03/09/2015** al **22/09/2021**		Catasto **Fabbricati** Fg. 91, Part. 13, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 46 mq Rendita € 111,86 Piano Terra
Dal **22/09/2021** al **09/04/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 13, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 38 Superficie catastale 46 mq Rendita € 111,86 Piano Terra

Si conferma.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2015** al **21/09/2021**		Catasto **Terreni** Fg. 91, Part. 370 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 15 Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 2,22
Dal **21/09/2021** al **09/04/2026**		Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 370 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 06 15 Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 2,22

Corrispondenza accertata.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

								e			
	28	13	2		C2	5	38	46 mq	111,86 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	370				Vigneto	3	06 15	4,45 €	2,22 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Sufficiente stato d'uso e manutentivo; magazzino con finiture al grezzo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

terreno non lavorato

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

l'area di cui al sub.4 è corte comune ai subb.2 e 5 ed è censita come bcnc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

La corte comune (sub.4 - comune ai subb.2 e 5) è gravata di servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici senza possibilità di sosta a favore del sub.6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Fondazioni: si ritiene possano essere in muratura continua (tipologia usuale per edifici di questo tipo); Esposizione: Nord/est/ovest: su corte comune al sub.5); sud: su lotto di terreno di cui al lotto 6 (facente parte della stessa procedura); Altezza interna utile variabile tra mt,2,45 e mt.3,00; Str. verticali: muratura in conci di tufo; Copertura: in legno unica falda; Manto di copertura: onduline in eternit; Pareti esterne ed interne: leggero rinzaffo cementizio; Pavimentazione interna: battuto di cemento; Infissi esterni ed interni: una saracinesca metallica avvolgibile per accesso carrabile (posta su parete ovest) e porta in legno (su parete nord); Impianto elettrico fuori traccia non a norma, idrico fuori traccia e non a norma.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Terreno agricolo: coltura uliveto e agrumeto (piante adulte), pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Alla data di sopralluogo il magazzino contiene un'automobile, due ciclomotori, vecchi arredi, lavatrice e altri materiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

Dal **15/08/1993**		**denunzia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia Entrate	15/08/1993	286	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/01/2019** al **22/09/2021**		**Riunione di diritti ex lege - ricongiungimento automatico di abitazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Agenzia dell'Entrate			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2021**		**Atto di Donazione Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pizzo Daniele	03/09/2015	25934	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			01/10/2015	3397	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/08/1993** al **21/01/2015**		**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ag. Entrate	15/08/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/01/2015** al **26/01/2015**		**Frazionamento**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/01/2015**		**donazione divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pizzo Daniele	03/09/2015	25934	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

- 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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 07/05/2019
  Reg. gen. 8937 - Reg. part. 632
  Importo: € 38.286,83
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Spese: € 6.738,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 24/04/2024
  Reg. gen. 8936 - Reg. part. 631
  Importo: € 74.141,90
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Interessi: € 13.430,00

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono in:
1. cancellazione di ipoteca volontaria: tassa ipotecaria € 35,00 a carico della procedura.
2. cancellazione di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00, Totale € 294,00 a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91100

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 07/05/2019
  Reg. gen. 8937 - Reg. part. 632
  Importo: € 38.286,83
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Spese: € 6.738,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  Iscritto a Trapani il 24/04/2024
  Reg. gen. 8936 - Reg. part. 631
  Importo: € 74.141,90
  A favore di Banca di Credito Cooperativo sen. Pietro Grammatico di Paceco soc. coop.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Interessi: € 13.430,00

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono in:
1. cancellazione di ipoteca volontaria: tassa ipotecaria € 35,00 a carico della procedura.
2. cancellazione di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00, Totale € 294,00 a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

L.1150/1942; L.N.47/85; D.P.R. 380/2001; Aggiornamento Testo Unico dpr380/2001 con Decreto Salva Casa in vigore dal 18/12/2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA TORRE, 91031, PIANO TERRA

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

Concessione edilizia in sanatoria n.1270 del 12/06/2003 (ai sensi della L.N.47/5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIMENSIONALMENTE il fabbricato è conforme al progetto depositato, va comunque fatto notare che nella descrizione del fabbricato - all'interno della c.e. in sanatoria - è descritto erroneamente con solaio in latero cemento piuttosto che a falda in legno ed eternit.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Torre snc, 91100, piano Terra
  Appartamento simplex a piano terra, costituito da 3 vani (1 con angolo cottura) bagno, tettoia e piccola chiostrina retrostante (a nord). L'appartamento apre su una corte comune ad altre unità abitative e magazzino (lotto 5 stessa procedura).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 13, Sub. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 40.365,00
  Riferimento sintetico comparativo ai valori OMI per la zona e per immobili per quanto più similari. L'ubicazione interna alla frazione rurale, distante dalle attività commerciali e di servizio, dalla costa marina di Marausa Lido, non incidono certamente positivamente sul desiderio di acquisizione del bene, povero anche nelle finiture e nell'impiantistica. Occorre poi considerare la regolarizzazione grafica dell'apertura centrale (Comune e Catasto) e la rimozione di quanto insistente in chiostrina.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Misiliscemi (TP) - strada Torre snc, 91100, piano Terra	80,73 mq	500,00 €/mq	€ 40.365,00	100,00%	€ 40.365,00
				Valore di stima:	€ 40.365,00

Valore di stima: € 40.365,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Oneri tecnici	6.000,00	€
deprezzamento per vizi occulti e/o documentali	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 26.310,25**

LOTTO 4

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Torre, 91031, piano Terra
  Magazzino a piano terra, costituito da unico vano con doppia apertura (saracinesca metallica e porta in legno).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 13, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 9.072,00
  Utilizzata media dei valori di immobili similari in vendita su Idealista.it: valori oscillanti tra € 150,00 e 250,00/mq.; pertanto il valore unitario utilizzato è la media dei valori sopra indicati, cioè € 200,00/mq.; va anche considerata la rettifica dei dati inseriti in c.e. in sanatoria, la messa a norma degli impianti, la verifica delle condizioni d'uso dell'eternit presente in copertura.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Strada Torre, 91100
  lotto di terreno ad andamento pianeggiante, censito come vigneto, di fatto piantumato ad uliveto e agrumeto con circa 30 piante adulte, accessibile dalla strada Torre.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 370, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.845,00
  Valutazione effettuata sulla scorta dei valori agricoli medi per regione agraria n.4 della Regione Sicilia. Applicando una riduzione del 15% sul Valore complessivo, avremo un valore commerciale di vendita di € 1568,00, ed in c.t. € 1.570,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Misiliscemi (TP) - strada Torre, 91031, piano Terra	45,36 mq	200,00 €/mq	€ 9.072,00	100,00%	€ 9.072,00
Bene N° 6 - Terreno Misiliscemi (TP) - Strada Torre, 91100	615,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.845,00	100,00%	€ 1.845,00
				Valore di stima:	€ 10.917,00

Valore di stima: € 10.917,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per vizi occulti e/o documentali	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 9.279,45**

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c

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 10/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amoroso Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - FOTO LOTTO 1 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 2 Foto - FOTO LOTTO 2 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 3 Foto - FOTO LOTTO 3 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 4 Foto - FOTO LOTTO 4 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Provenienza - LOTTO 1 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Provenienza - LOTTO 2 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Provenienza - LOTTO 3/4 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - titoli edilizi elaborati grafici - LOTTO 1 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - titoli edilizi elaborati grafici - LOTTO 2 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - titoli edilizi elaborati grafici - LOTTO 3/4 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - stralci fogli di mappa - LOTTI 1,2,3/4 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 12 Ortofoto - ortofoto - LOTTI 1,2,3/4 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - vis.cat.stor. + planimetria - LOTTO 1 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - vis.cat.stor. + planimetrie - LOTTO 2 (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - vis.cat.stor. + planimetrie - LOTTO 3/4 (Aggiornamento al 07/07/2026)

Firmato Da: MARIO AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5771fd8b9a0eb3cd619ccc9dd0ac3d7c