

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardi Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 5 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 6 .....	14
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17



Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 5</b> .....	23
<b>Lotto 6</b> .....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Elenco Allegati .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	27
<b>Lotto 5</b> .....	27
<b>Lotto 6</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2021 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 15.042,06</b> .....	30
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 61.597,17</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
Lotto 5 - <b>Bene N°1</b> - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T.....	32
Loto 6 - <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3.....	32



## INCARICO

---

In data 16/10/2023, la sottoscritta Ing. Bernardi Carmela, con studio in Via Burgarella, 16 - 91100 - Trapani (TP), email carmelabernardi@gmail.com, PEC carmela.bernardi@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La scrivente succedeva nella stima immobiliari al precedente tecnico estimatore \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* che aveva provveduto alla stima dei lotti appartenenti alla stessa procedura e individuati con LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3 e LOTTO4.

Si procede con la numerazione già assunta

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto 5 - Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T
- **Lotto 6 - Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.0176797,12.5355781)



# LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia. L'unità in questione è posta al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Intera proprietà per la quota di 1/4 INDIVISO deL sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'unità abitativa è posta al piano terra. ad essa si accede da un doppio ingresso su androne comune. Il fabbricato confina ad ovest con la via Mazara, ad est con area libera appartenente alla particella 57 di altri intestatari, a nord con part.221 di altri proprietari, a sud con con part. 59 di altri proprietari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,10 m	T
Loggia	30,00 mq	33,00 mq	0,95	31,35 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,35 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa si sviluppa in lunghezza si affaccia sulla via Mazara attraverso la sala, mentre il resto degli ambienti si affacciano su un piccolo cortile interno e sull'androne comune. Il doppio ingresso potrebbe consentire la divisione in due unità distinte. L'immobile si articola in una grande stanza di accesso da cui si accede ad un disimpegno che si apre ad un piccolo corridoio su cui si affaccia il bagno e il secondo ingresso e altre due ambienti comunicanti tra loro. Queste due ampie camere si affacciano su un cortiletto interno con copertura trasparente attraverso cui si va in altre due camere. In tale cortile insiste un piccolo vano doccia si ritiene abusivamente realizzato e di facile eventuale demolizione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1987 al 14/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 817-58, Sub. 5-7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 131 mq Rendita € 0,58 Piano 3
Dal 14/02/1995 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 817-58, Sub. 5-7, Zc. 2



		Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 131 mq Rendita € 352,48 Piano 3
--	--	--

Dall'esame della documentazione emerge che in visura catastale c'è un errore nella determinazione delle quote di proprietà, quindi sarà necessario aggiornare i dati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	817	1	2	A3	4	7 vani	110 mq	278,37 €	T	part.58 sub.3

### Corrispondenza catastale

L'unità abitativa ha conformità planimetrica se si esclude la finestra sulla via Mazara che nella vecchia planimetria catastale è una portafinestra e che nella camera di ingresso era inizialmente ubicato un piccolo bagno. Si specifica che il piano terra è stato edificato in epoca precedente ai piani superiori e la planimetria non è stata aggiornata con le modifiche apportate.

Necessiterà una pratica catastale di aggiornamento per regolarizzare la parte catastale, esiste soltanto uno schizzo.

## PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti e la completezza degli stessi ai sensi dell'art 567 comma 2 del c.p.c.

## PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in uso dal CAF la cui titolare è la moglie di uno dei comproprietari.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa ubicata al terzo e ultimo piano dei un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra. L'unità è in buono stato di manutenzione strutturale ma necessita di ammodernamento. Gli impianti sono quelli originali, il bagno si presenta in buone condizioni e si ritiene sia stato ristrutturato negli anni. Gli infissi sono in



legno sia interni che esterni. Lo stato è discreto ma certamente andrebbero sostituiti per garantire una maggiore efficienza.

## PARTI COMUNI

---

All'appartamento si ha accesso attraverso un vano scala condominiale la cui manutenzione è affidata ai proprietari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla di segnalato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalle notizie assunte si può dire che l'appartamento ha struttura in muratura portante essendo risalente agli anni precedenti al 1967 e probabilmente intorno agli anni '50. Purtroppo nonostante la richiesta effettuata all'ufficio tecnico del comune di Trapani, non è stato possibile ottenere copia del progetto e delle autorizzazioni rilasciate per l'immobile. Dalla tipologia del fabbricato si può desumere che lo stesso abbia muri di tompagno in tufo, solai in latero cemento e alcuni vani con volta, infissi in legno con imposte e sul lato strada persiane, tutti in legno. Pareti intonacate con ultimo strato di tonachina, pavimenti con scaglie di marmo risalenti agli anni '60, porte interne in legno tamburato, il bagno piastrellato ad altezza 1,2 mt, possiede i quattro sanitari.

La cucina è sistemata nella corte interna coperta da una tettoia in plex. I

Il terrazzo quale piano di copertura è comune così come l'androne e il vano scala.

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ma non adeguati alle attuali normative. Manca l'impianto di riscaldamento e l'impianto a gas. L'appartamento è raggiungibile dall'androne comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato dall'attività di CAF gestita dalla moglie di uno dei comproprietari sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 30/11/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PROV. TRAPANI	23/01/1984	1647	1459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/1995 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTATIO FODALE GIUSEPPE	14/02/1995	157632	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DELLA PROV. DI TRAPANI	11/03/1995	4961	4215
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/1995 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO G. FODALE	14/02/1995	157632	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DELLA PROV. DI TRAPANI	11/03/1995	4961/4215	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 14/09/2021  
Reg. gen. 18007 - Reg. part. 14173  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella richiesta di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo stabile ricade in Zona "B.1" che comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di amministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;
  - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m<sup>3</sup>/metro quadrato per un massimo di 1.000 m<sup>3</sup> con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono



in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i  $5 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico

ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano

attico contenuto entro un'inclinata a  $45^\circ$  dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di  $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$ .

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a  $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ .

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Relativamente all'immobile a nome della originaria proprietaria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano tre pratiche di richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 8373, 8373/bis,8373/ter. Successivamente alla loro presentazione fu rilasciata Concessione in Sanatoria regolarmente trascritta in data 08/08/2005 ai nn. 26543/17155. Purtroppo non si trova il fascicolo dell'immobile per cui non si è reso possibile verificare la documentazione relativa all'immobile sanato. Dalle notizie assunte dai comproprietari dell'immobile sito al piano terra del maggiore fabbricato si evince che la Sanatoria edilizia fu presentata per l'intero stabile e che l'immobile del piano terzo non è stato soggetto a cambiamenti in epoca successiva alla presentazione della



pratica. La scrivente dalla visita presso l'immobile ritiene veritiera tale dichiarazione sia per tipologia dei materiali presenti (piastrelle, infissi, rubinetteria, ringhiere) che per condizioni del fabbricato. Per poter acquisire ulteriori informazioni, si è proceduto con l'acquisizione della copia della Concessione edilizia trascritta. Dalla nota si evince che in sanatoria fu messo tutto lo stabile dal piano terra al piano terzo. Null'altro. La C.T.U. ritiene l'immobile in possesso di conformità edilizia.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'appartamento appartiene ad uno stabile di quattro unità per cui certamente ci saranno delle spese da dividere ma non risultano debiti né costi predeterminati.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3

### DESCRIZIONE

---

L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 17/30)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/30)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 17/30)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/30)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Intera proprietà per la quota di 13/30 ciascuno in comunione legale dei beni del diritto di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre alla quota di 4/30 del diritto di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONFINI

L'unità abitativa è posta al piano terra. ad essa si accede da un doppio ingresso su androne comune. Il fabbricato confina ad ovest con la via Mazara, ad est con area libera appartenente alla particella 57 di altri intestatari, a nord con part.221 di altri proprietari, a sud con con part. 59 di altri proprietari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,90 m	3
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,95	5,70 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	3,84 mq	3,84 mq	0,40	1,54 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa si sviluppa in lunghezza si affaccia sulla via Mazara attraverso la sala, mentre il resto degli ambienti si affacciano su un piccolo cortile interno appartenente all'abitazione del piano terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/02/1987</b> al <b>14/02/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 817-58, Sub. 5-7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 131 mq Rendita € 0,58 Piano 3
Dal <b>14/02/1995</b> al <b>30/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 817-58, Sub. 5-7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 131 mq Rendita € 352,48 Piano 3

Dall'esame della documentazione emerge che in visura catastale c'è un errore nella determinazione delle quote di proprietà, quindi sarà necessario aggiornare i dati.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	817	5	2	A3	6	6,5 vani	131 mq	352,48 €	3	part.58 sub 7

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità abitativa ha conformità planimetrica se si esclude l'indicazione della chiusura di parte del balcone prospiciente la cucina e il tratto di corridoio chiuso a vetri. Sarà necessario presentare pratica di aggiornamento catastale per quanto concerne la planimetria e una richiesta di aggiornamento delle quote di proprietà per regolarizzare le stesse, che al momento non corrispondono pienamente alla situazione reale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati controllati gli atti e la completezza degli stessi ai sensi dell'art 567 comma 2 del c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità abitativa ubicata al terzo e ultimo piano di un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra. In diversi punti presenta segni di infiltrazioni di acqua dal soffitto, legati certamente ad una mancata manutenzione del piano terrazza.

Anche il bagno necessita di una straordinaria manutenzione. Nella sua interezza l'appartamento necessita di una totale ammodernamento e opere di straordinaria manutenzione sia nella parte strutturale che impiantistica.

## PARTI COMUNI

---

All'appartamento si ha accesso attraverso un vano scala condominiale la cui manutenzione è affidata ai proprietari.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla di segnalato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalle notizie assunte si può dire che l'appartamento ha struttura in muratura portante essendo risalente agli anni precedenti al 1967. Purtroppo nonostante la richiesta effettuata all'ufficio tecnico del comune di Trapani, non è stato possibile ottenere copia del progetto e delle autorizzazioni rilasciate per l'immobile. Dalla tipologia del fabbricato si può desumere che lo stesso abbia muri di tompagno in tufo, solai in latero cemento, infissi in metallo con avvolgibili in plastica e cassonetti in legno. Pareti intonacate con ultimo strato di tonachina, pavimenti in ceramica risalenti agli anni '70, porte interne in legno tamburato, il bagno piastrellato a tutta altezza possiede cinque sanitari e un armadio a muro. Un altro armadio a muro nel disimpegno tra le camere da letto. Il pavimento in ceramica in alcuni punti è sconnesso.

Il corridoio e la cucina presentano un pavimento in marmo. In tutto lo stabile manca il prospetto.

Il terrazzo quale piano di copertura è comune così come l'androne e il vano scala.

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia ma non adeguati alle attuali normative. Manca l'impianto di riscaldamento e l'impianto a gas.

L'appartamento è raggiungibile soltanto attraverso le scale in quanto lo stabile non possiede l'ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PROV. TRAPANI	23/01/1984	1647	1459
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/1995 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTATIO FODALE GIUSEPPE	14/02/1995	157632	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DELLA PROV. DI TRAPANI	11/03/1995	4961	4215
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/1995 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO G. FODALE	14/02/1995	157632	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DELLA PROV. DI TRAPANI	11/03/1995	4961/4215	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73  
Iscritto a Trapani il 17/11/2005  
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 9737  
Importo: € 141.446,13  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento esattoriale**  
Trascritto a Trapani il 17/04/2013  
Reg. gen. 8083 - Reg. part. 6572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 14/09/2021  
Reg. gen. 18007 - Reg. part. 14173  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nell'atto di pignoramento si evince che sono pignorate le quote di 13/30 di proprietà indivisa del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 13/30 di proprietà indivisa della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la quota indivisa di 4/30 di quota indivisa di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella richiesta di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile ricade in Zona "B.1" che comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di amministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i  $9 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i  $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  per un massimo di  $1.000 \text{ m}^3$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i  $5 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore P.R.G. Trapani - Rielaborazione parziale - Norme Tecniche di Attuazione

65

a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;



- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico

ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano

attico contenuto entro un'inclinata a  $45^\circ$  dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di  $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$ .

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a  $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ .

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Relativamente all'immobile a nome della originaria proprietaria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano tre pratiche di richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 8373, 8373/bis,8373/ter. Successivamente alla loro presentazione fu rilasciata Concessione in Sanatoria regolarmente trascritta in data 08/08/2005 ai nn. 26543/17155. Purtroppo non si trova il fascicolo dell'immobile per cui non si è reso possibile verificare la documentazione relativa all'immobile sanato. Dalle notizie assunte dai comproprietari dell'immobile sito al piano terra del maggiore fabbricato si evince che la Sanatoria edilizia fu presentata per l'intero stabile e che l'immobile del piano terzo non è stato soggetto a cambiamenti in epoca successiva alla presentazione della pratica. La scrivente dalla visita presso l'immobile ritiene veritiera tale dichiarazione sia per tipologia dei materiali presenti (piastrelle, infissi, rubinetteria, ringhiere) che per condizioni del fabbricato. Per poter acquisire ulteriori informazioni, si è proceduto con l'acquisizione della copia della Concessione edilizia trascritta. Dalla nota si evince che in sanatoria fu messo tutto lo stabile dal piano terra al piano terzo. Null'altro. La C.T.U. ritiene l'immobile in possesso di conformità edilizia avvalorata anche dalla planimetria catastale datato in epoca molto vicina alla presentazione della domanda in sanatoria.

### **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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile risulta rispondente alla planimetria catastale tranne che per la chiusura parziale del balcone della cucina. L'epoca dell'accatastamento è il 1987 che corrisponde come epoca alla probabile data della presentazione della pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'appartamento appartiene ad uno stabile di quattro unità per cui certamente ci saranno delle spese da dividere ma non risultano debiti né costi predeterminati.



## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T

L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia. L'unità in questione è posta al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub.3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 17.525,41

Il bene oggetto della stima è un appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un fabbricato non fornito di ascensore. Dalla distribuzione del vano scala e dalle sue dimensioni non è pensabile fornire lo stabile di ascensore o montacarichi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58 Sub. 3 e part. 817 sub. 1, Categoria A3 .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima della porzione del bene in vendita: € 17525,41.

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello comparativo. E' stato sufficiente effettuare una media dei valori di mercato oggi presenti sul mercato immobiliare di quella zona. Da una ricerca sul web degli annunci immobiliari è stato possibile dedurre che il valore più vicino al valore di mercato è quello di €/mq 450,00 per immobili in buon condizioni, senza ascensore e senza impianto di riscaldamento.

Le tabelle OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE danno per questa zona per abitazione di tipo economico in normale stato di conservazione un valore minimo di €/mq 550,00. La scelta di utilizzare il valore minimo delle tabelle OMI è suffragata dalle condizioni d'uso dell'immobile, già descritte nei precedenti paragrafi.

Le tabelle del BORSINO IMMOBILIARE, per la zona e tipologia di fabbricato in esame, danno una valutazione media di €/mq 438,00, dove si sceglie la categoria minima di immobili appartenenti alla seconda fascia, in quanto si tiene conto della condizione generale dello stabile ma anche dell'assenza dell'ascensore e dell'impossibilità di poterlo collocare.

Operando la media matematica tra i valori su citati otteniamo un valore probabile di mercato del fabbricato in esame che ammonta ad €/mq 479,00 . Valore che si ritiene congruo proporzionalmente alle condizioni dell'immobile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T	146,35 mq	479,00 €/mq	€ 70.101,65	25,00%	€ 17.525,41
				Valore di stima:	€ 17.525,41

Valore di stima: € 17.525,41

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	4,17	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.042,06**

### LOTTO 6

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3  
L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub 7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.964,80  
Il bene oggetto della stima è un appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un fabbricato non fornito di ascensore. Dalla distribuzione del vano scala e dalle sue dimensioni non è pensabile fornire lo stabile di ascensore o montacarichi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58 Sub. 7 e part. 817 sub. 5, Categoria A3 .  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 86.964,80.  
Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello comparativo. E' stato sufficiente effettuare una media dei valori di mercato oggi presenti sul mercato immobiliare di quella zona. Da una ricerca sul web degli annunci immobiliari è stato possibile dedurre che il valore più vicino al valore di mercato è quello di €/mq 580,00 per immobili in buon condizioni, senza ascensore e senza impianto di riscaldamento.

Le tabelle OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE danno per questa zona per abitazione di tipo economico in normale stato di conservazione un valore minimo di €/mq 550,00. La scelta di utilizzare il valore minimo delle tabelle OMI è suffragata dalle condizioni d'uso dell'immobile, già descritte nei precedenti paragrafi.



Le tabelle del BORSINO IMMOBILIARE, per la zona e tipologia di fabbricato in esame, danno una valutazione media di €/mq 438,00, dove si sceglie la categoria minima di immobili appartenenti alla seconda fascia, in quanto si tiene conto della condizione generale dello stabile ma anche dell'assenza dell'ascensore e dell'impossibilità di poterlo collocare.

Operando la media matematica tra i valori su citati otteniamo un valore probabile di mercato del fabbricato in esame che ammonta ad €/mq 520,00 . Valore che si ritiene congruo proporzionalmente alle condizioni dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1- Appartamento Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3	167,24 mq	520,00 €/mq	€ 86.964,80	100,00%	€ 86.964,80
				Valore di stima:	€ 86.964,80

Valore di stima: € 86.964,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Mancato guadagno	4,17	%

**Valore finale di stima: € 61.597,17**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, considerato il più adatto per immobili siti in area fortemente urbanizzata.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene sia necessario insistere per il ritrovamento della pratica urbanistica relativa alla Concessione in Sanatoria rilasciata ai sensi della L.47/85 per l'intero stabile.



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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bernardi Carmela

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA LOTTO1 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA LOTTO2 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA LOTTO 2 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 5 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 6 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 7 Google maps - IMMAGINE IMMOBILE (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - STRALCIO DI MAPPA (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - TABELLA OMI (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - TABELLA BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - NOTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA lotto 1 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria lotto2 (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - accesso atti e risposta comune di Trapani (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - schizzo planimetria lotto1



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 5

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T

L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia. L'unità in questione è posta al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub.3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Lo stabile ricade in Zona "B.1" che comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di amministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m<sup>3</sup>/metro quadrato per un massimo di 1.000 m<sup>3</sup> con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore P.R.G. Trapani - Rielaborazione parziale - Norme Tecniche di Attuazione 65 a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale



deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di  $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$ . Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a  $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ . Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Prezzo base d'asta: € 15.042,06**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3

L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile ricade in Zona "B.1" che comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di amministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i  $9 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i  $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  per un massimo di  $1.000 \text{ m}^3$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i  $5 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$  con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore P.R.G. Trapani - Rielaborazione parziale - Norme Tecniche di Attuazione 65 a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile,



servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di  $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ , riducibili a  $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a  $45^\circ$  dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di  $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$ . Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a  $6 \text{ m}^3/\text{metro}$  quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Prezzo base d'asta: € 61.597,17**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.042,06**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - via Mazara,16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub.3	<b>Superficie</b>	146,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa ubicata al terzo e ultimo piano dei un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra. L'unità è in buono stato di manutenzione strutturale ma necessita di ammodernamento. Gli impianti sono quelli originali, il bagno si presenta in buone condizioni e si ritiene sia stato ristrutturato negli anni. Gli infissi sono in legno sia interni che esterni. Lo stato è discreto ma certamente andrebbero sostituiti per garantire una maggiore efficienza.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia. L'unità in questione è posta al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.597,17**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - via Mazara,16, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 817, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part.58 sub 7	<b>Superficie</b>	167,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa ubicata al terzo e ultimo piano di un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra. In diversi punti presenta segni di infiltrazioni di acqua dal soffitto, legati certamente ad una mancata manutenzione del piano terrazza. Anche il bagno necessita di una straordinaria manutenzione. Nella sua interezza l'appartamento necessita di una totale ammodernamento e opere di straordinaria manutenzione sia nella parte strutturale che impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento appartiene ad un fabbricato che si erge su quattro elevazioni fuori terra di vecchia edificazione. La zona in cui è ubicato è ad alta densità di traffico perchè zona commerciale e di transito, posizionata tra la via Marsala e la via Conte Agostino Pepoli, la via Mazara è strada a senso unico di marcia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### LOTTO 5 - BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA MAZARA,16, PIANO T

---

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 14/09/2021  
Reg. gen. 18007 - Reg. part. 14173  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### LOTTO 6 - BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA MAZARA,16, PIANO 3

---

#### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73  
Iscritto a Trapani il 17/11/2005  
Reg. gen. 37401 - Reg. part. 9737  
Importo: € 141.446,13  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **pignoramento esattoriale**  
Trascritto a Trapani il 17/04/2013  
Reg. gen. 8083 - Reg. part. 6572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 14/09/2021  
Reg. gen. 18007 - Reg. part. 14173  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nell'atto di pignoramento si evince che sono pignorate le quote di 13/30 di proprietà indivisa del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 13/30 di proprietà indivisa della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la quota indivisa di 4/30 di quota indivisa di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

