

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ruggirello Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.
promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art 567.....	12
Titolarità.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2021 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 123.500,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

All' udienza del 20/09/2022, comunicata in data 27/09/2022, il sottoscritto **** **Omissis** ****, email **** **Omissis** **** PEC **** **Omissis** **** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2022 accettava l'incarico

PREMESSA

Premessa: Il compendio oggetto della seguente relazione di stima comprende un fabbricato per civile abitazione con annesso appezzamento di terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP) fraz. Rilievo **** **Omissis** **** e un lotto di terreno sito nel comune di Misiliscemi (TP) fraz. Rilievo **** **Omissis** ****. Per maggiore chiarezza di descrizione e per una migliore distribuzione ai fini della vendita si procederà alla formazione dei seguenti lotti: Lotto 1 relativo al fabbricato e Lotto 2 relativo al lotto di terreno.

Bene N° 1 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP)- **** **Omissis** **** piano seminterrato

Bene N° 2 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP)- **** **Omissis** **** piano terra

Bene N° 3 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP)- **** **Omissis** **** piano primo

Bene N° 4 - Lotto di terreno formato da due appezzamenti contigui ubicati nella c/d Rilievo, Misiliscemi (TP) **** **Omissis** ****

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1-2-3 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP) - ****** Omissis ******
piano seminterrato, piano terra e piano primo con annesso appezzamento di terreno

DESCRIZIONE

Il Lotto 1 riguarda il fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli, sito nel Comune di Misiliscemi in c/da Rilievo sulla strada Marsala in una zona pianeggiante con prevalenza di aree verdi, giardini e orti. L'edificio destinato a civile abitazione è stato realizzato tra il 1967 ed il 1968. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 600,00 mq. Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta rilevata di 111,00 mq., mentre la superficie catastale è 106,00 mq. e un'altezza interna di 2,30 mt, risulta così composto n°1 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: ampia cucina con angolo cottura, bagno, riposto, disimpegno, vano scala, locale di sgombero e deposito; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: porticato di circa 41,00 mq.; area coperta con struttura precaria di circa 14,00 mq., cortile attiguo il porticato di circa 100,00 mq., giardino di pertinenza. Il piano terra ha una superficie lorda coperta rilevata di 135,00 mq., mentre la superficie catastale è 136,00 mq. e un'altezza interna di 3,40 mt, risulta così composto n°5 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: salotto, letto matrimoniale, cucina, camera matrimoniale, pranzo; bagno, corridoio, riposto, disimpegno-vano scala, disimpegno; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: veranda coperta di circa 23,00 mq.; corte scoperta antistante il fabbricato, di circa 33,00 mq. Il primo piano ha una superficie lorda coperta rilevata di 69,50 mq.; una superficie catastale di 73,00 mq. e un'altezza interna di circa 3,10 mt, risulta così composto n° 3 vani utili, n° 3 vani accessori suddivisi in: cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno corridoio, disimpegno; n° 1 pertinenza esclusiva di ornamento: ampia terrazza di circa 53,00 mq. Tale località è servita da rete idrica e da illuminazione ma non rete fognaria. Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione sia esternamente che internamente. L'accesso a questa porzione di fabbricato è consentito dalla corte posta a piano terra prospiciente la strada Marsala.

L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dal portico a cui si accede dalla stradella posta sul lato nord dello stesso o dall'ingresso del piano terra attraverso la scala interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 351,70 mq.

piano semint. (66,00+14,35+9,00+2,50+1,50+20,25+3,25) = 116,85 mq.

piano terra (135,00+13,80+3,30)= 152,10 mq.

piano primo (69,50+13,25) = 82,75mq.

Al momento del sopralluogo risulta occupato dai ****** Omissis ****** e ****** Omissis ****** genitori del sig. ****** Omissis ****** esecutato (cfr. Allegato n.1 verbale di sopralluogo) (cfr. Allegato n.2 doc. Fotografica Lotto 1)

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 al seguente esecutato:

****** Omissis ******

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

****** Omissis ******

(cfr. allegati n.3, visure storiche del bene Lotto 1)

CONFINI



L'intero lotto pignorato confina: ad est con la SS 115 denominata strada Marsala; a nord con stradella privata comune; a sud con eredi **** **Omissis** **** o suoi aventi causa, ad ovest con proprietà di terzi

CONSISTENZA bene 1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,20 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,30m	seminterrato
Porticato	35,00mq	41,00 mq	0,35	14,35 mq	2,30m	seminterrato
Locali di sgombero	37,00mq	45,00 mq	0.20	9,00 mq	3,40m	seminterrato
cortile	25,00mq	25,00 mq	0.10	2,50 mq		seminterrato
cortile	75,00mq	75,00 mq	0.02	1,50 mq		seminterrato
giardino	135,00mq	135,00 mq	0.15	20,25 mq		seminterrato
giardino	65,00mq	65,00 mq	0.05	3,25 mq		seminterrato
Abitazione	92,00mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,40m	Terra
Veranda coperta	21,50 mq	23,00 mq	0.60	13,80 mq		Terra
Corte	29,10 mq	33,00 mq	0,10	3,30 mq		Terra
Abitazione	58,00 mq	69,50 mq	1,00	69,50 mq	3,10m	Primo
Terrazza	48,50 mq	53,00 mq	0.25	13,25 mq		Primo
Totale superficie convenzionale p. terra:				116,85 mq		
Totale superficie convenzionale p. terra:				152,10 mq		
Totale superficie convenzionale p. primo:				82,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva p.semint.+ p.t. + p.p.:				351,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

I dati metrici derivano dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 1987 al 20/05/2004	**** Omissis **** diritto di proprietà 1/2; **** Omissis **** proprietà ½	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 4 zona cens. 3, Categ.C/2a, classe 4, consistenza 92 mq.i, rendita € 216,91 - p.seminterrato.
Dal 20/05/2004 al 19/05/2005 **	**** Omissis **** diritto di proprietà 3/4; **** Omissis **** diritto di proprietà ¼	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129 Part. 505 sub 4 zona cens. 3, Categ.C/2a, classe 4, consistenza 92,00 mq., rendita € 232,82 - p.seminterrato

Dal 19/05/2005 al 22/09/2021 ***	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 4 zona cens. 3, Categ. C/2a, classe 4, totale mq.106,00, totale escluse aree scoperte mq. 106,00 p.seminterrato
Dal 22/09/2021 al 25/10/2022 ****	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Misiliscemi Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 505 sub 4 zona cens. 3, Categ. C/2a, classe 4, totale mq.106,00, totale escluse aree scoperte mq. 106,00 p.seminterrato
Dal 07/03/1995 al 20/05/2004 *	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/2; **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/2	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 5 zona cens. 3, Categ. A/3a, classe 4, consistenza 6,5 vari, rendita € 386,05 - p.T
Dal 20/05/2004 al 19/05/2005 **	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 3/4; **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/4	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 5 zona cens. 3, Categ. A/3a, classe 4, consistenza 6,5 vari, rendita € 386,05 - p.T
Dal 19/05/2005 al 22/09/2021 ***	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg.129, Part. 505 sub 5 zona cens. 3, Categ. A/3a, classe 4, totale mq.143,00, totale escluse aree scoperte mq. 136,00 p.T
Dal 22/09/2021 al 25/10/2022 ****	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 505 sub 5 zona cens. 3, Categ. A/3a, classe 4, totale mq.143,00, totale escluse aree scoperte mq. 136,00 p.T
Dal 1987 al 20/05/2004	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/2; **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/2	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 3 zona cens. 3, Categ. A/2a, classe 3, consistenza 4 vari, rendita € 216,91 - p.p.
Dal 20/05/2004 al 19/05/2005 **	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 3/4; **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/4	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129 Part. 505 sub 3 zona cens. 3, Categ. A/2a, classe 3, consistenza 4 vari, rendita € 216,91 - p.p.
Dal 19/05/2005 al 22/09/2021 ***	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 505 sub 3 zona cens. 3, Categ. A/2a, classe 3, totale mq. 84,00, totale escluse aree scoperte mq. 73,00 p.p.
Dal 22/09/2021 al 25/10/2022 ****	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Misiliscemi Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 505 sub 3 zona cens. 3, Categ. A/2a, classe 3, totale mq. 84,00, totale escluse aree scoperte mq. 73,00 p.p.

I dati sopra indicati derivano da:

-variazione toponomastica in atti dal 29/08/2014 pratica n. TP0144389 derivante da aggiornamento ANSC (n. 69546.1/2014)

*Variazione da bottega ad abitazione in atti dal 07/03/1995 (n.369.1/1995)

Denuncia di morte del ** *Omissis* **** . Dichiarazione di successione **** *Omissis* **** voltura n. 5048.1/2004 - pratica n.TP0213087 in atti dal 10/11/2004

*** Atto di compravendita del **** *Omissis* **** pubblico ufficiale e notaio dott. **** *Omissis* ****

**** Variazione territoriale del 20/02/2021 in atti dal 22/09/2021 L.R. 3 del 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L331; trasferito al Comune di Misiliscemi M432 (n. 18/2021)

Il fabbricato esistente è identificato in Catasto al fg. 66 p.lla 505 sub 3-4-5, del Comune di Misiliscemi, ex fg. 129 p.lla 505 sub 3-4-5 del Comune di Trapani.

(cfr. Allegato n° 3- visure storiche Lotto 1- Allegato n° 4- visure attuali Lotto 1)

DATI CATASTALI BENE 1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	66	505	4	3	C/2a	4		106,00 mq escluse aree scoperte;	232,82	seminterrato	
								106,00 mq totale			
urbana	66	505	5	3	A/3a	4	6,5 vari	136,00 mq escluse aree scoperte;	386,05	Terra	
								143,00 mq totale			
urbana	66	505	3	3	A/2a	3	4 vari	73,00 mq escluse aree scoperte;	216,91	Primo	
								84,00 mq totale			

Corrispondenza catastale bene 1-2-3

Per quanto riguarda la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel piano seminterrato la suddivisione interna è molto diversa, i due vani adiacenti al muro che confina con la stradella privata sono stati unificati ampliando l'apertura sulla parete per ricavarne un'ampia cucina-pranzo, sulla parete che confina con il terrapieno sono stati realizzati un wc e un riposto; sulla parete tra la cucina e il disimpegno posto sul retro del vano scala è stata creata un'ampia apertura rendendo questi due locali comunicanti; sulla parete tra il disimpegno ed il locale deposito e sgombero non è stata una porta; non è stato realizzato il tramezzo tra il deposito ed il locale di sgombero; sulla parete di delimitazione della veranda è stata realizzata una porta che mette in comunicazione la stessa con l'area retrostante, questa è stata coperta con struttura precaria (pannello coibentato); è stato realizzato un muro di delimitazione della veranda che congiunge lo spigolo del muro indicato nella planimetria con il pilastro centrale.

- a piano terra nel vano destinato a camera da letto adiacente l'ingresso è stato ricavato un riposto all'angolo a cui si accede la porta interna, ciò ha comportato una modifica della superficie utile della camera da letto; il corridoio davanti il bagno è stato prolungato fino alla cucina ed alla sala da pranzo, pertanto la cucina ha una superficie minore; nel vano pranzo è stata realizzata una porta dove c'è la finestra e una finestra dove è indicata la porta, entrambe si affacciano sulla veranda coperta.

- a piano primo è stato realizzato un corridoio davanti il soggiorno che conduce alla camera da letto pertanto è stata rimpicciolita la superficie del soggiorno. Per regolarizzare tale difformità bisogna presentare presso l'ufficio del catasto una planimetria corretta per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, cioè un docfa e un pregeo.

I costi di regolarizzazione comprensivi di spese tecniche ammontano a circa € 2,000,00 (cfr. Allegato n. 5 planimetria catastale e stralcio di mappa Lotto 1).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero immobile è realizzato in muratura portante con conci di tufo dello spessore di 0,30 cm., i tramezzi sono realizzati con segati di tufo dello spessore di 0,10 cm., i solai di copertura sono piani del tipo misto in c.a. e laterizio; le pareti interne sono rifinite con uno strato di tonachina, il prospetto sulla facciata principale è di tipo liVigni come pure le altre facciate; il portoncino di ingresso all'abitazione è in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in pvc. I vani sono pavimentati in ceramica, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle ed è dotato di sanitari in ceramica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto idrico è collegato alla rete comunale. Per la climatizzazione degli ambienti vengono utilizzate le pompe di calore collocate nelle camere da letto del piano terra e del piano primo. Per la produzione dell'acqua calda non sono stati trovati né scaldabagni né caldaia. Esistono le piastre radianti e la predisposizione della caldaia. Non esiste la rete fognante comunale, lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere avviene tramite scarico nel pozzo nero

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni, non si evidenziano segni di umidità o cedimenti strutturali, solamente i locali di sgombero e deposito del piano seminterrato necessitano di lavori di rifinitura alle pareti, al pavimento e al tetto perchè sono allo stato grezzo

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il piano terra ed il piano seminterrato risultano occupati da **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** (genitori dell'esecutato); il piano primo non è abitato

PROVENIENZE VENTENNALI BENE 1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2005 al 03/01/2023*	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	19/05/2005	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	23/05/2005	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Trapani	27/04/1994	**** <i>Omissis</i> ****			
Dal 20/05/2004 al 19/05/2005 **	**** <i>Omissis</i> ****	Successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/04		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/01/05	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Alba	15/10/04	46/1143	

*Il sig ****** Omissis ****** ha acquistato il bene in oggetto da potere dei sig ****** Omissis ****** e ****** Omissis ******

Successione in morte di **** Omissis ****** DECEDUTA IL in data ****** Omissis ****** nascente da atto notaio dott. Notaio ****** Omissis ******

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

Come riportato nella relazione notarile, 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

****** Omissis ****** Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di Banca Nuova SpA sede Palermo c.f. 00058890815

Contro ****** Omissis ******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio dott. ****** Omissis ******

****** Omissis ******

Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg.66 p.lla 505 sub 4-5-3

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

****** Omissis ******

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico di Paceco C.F. 00058170812

contro ****** Omissis ******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.610,99

Rogante: Tribunale di Trapani

****** Omissis ******

Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg.66 p.lla 505 sub 4-5-3 e su altri beni pignorati che saranno descritti nel Lotto 2

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

****** Omissis ****** Quota: 1/1

Importo: € 116.338,62

A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena C.F. 00884060526

contro ****** Omissis ******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: ****** Omissis ******

****** Omissis ******



Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg. 66 p.lla 505 sub 4-5-3 e su altri beni pignorati che saranno descritti nel Lotto 2

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Trapani il **** *Omissis* **** nascente da verbale di pignoramento

**** *Omissis* ****

A favore di Siena NPL 2018 S.R.L. sede Roma c.f. 14535321005

Contro **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Emesso: Tribunale di Trapani

**** *Omissis* ****

Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg. 66 p.lla 505 sub 4-5-3 e su altri beni pignorati che saranno descritti nel Lotto 2

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Trapani, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O. (zona territoriale omogenea) B.4 zona di tessuto urbano esistente e di completamento delle frazioni

Tale località rientra nell'Ambito 2 del Piano Paesaggistico Ambientale (necessita il parere soprintendenza dei beni culturali)

Norme tecniche ed indici: confronta con Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Trapani (cfr. All. n.6 stralcio P.R.G.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n° **** *Omissis* ****, previo parere favorevole della C.E.C. espresso in data 29/11/1965 intestata ai proprietari sigg. **** *Omissis* ****. Come dichiarato dal **** *Omissis* **** in data 22/11/1969 "ha fatto costruire un fabbricato di civile abitazione, composto da primo piano scantinato e piano terra, sito in Trapani strada Marsala c/da Rilievo di proprietà dello stesso e della moglie **** *Omissis* ****, i lavori sono stati iniziati nell'anno 1967 ed ultimati nell'anno 1968. In data 03/10/1986 è stata presentata la richiesta di Sanatoria relativa all'ampliamento e sopra elevazione del fabbricato, per cui è stata rilasciata dal Comune di Trapani Concessione Edilizia in Sanatoria n° **** *Omissis* **** ° C.R.E. in data **** *Omissis* ****. In data 19/01/2006 è stata presentata comunicazione per "Progetto per la manutenzione ai sensi dell'art.9 Legge 47/85, di un immobile sito nel comune di Trapani c/da Rilievo **** *Omissis* ****.

Rispetto al progetto presentato presso il Comune di Trapani per il rilascio della Concessione in Sanatoria, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie di progetto approvato esistono la seguente difformità:

- nel piano seminterrato la suddivisione interna è molto diversa, i due vani adiacenti al muro che confina con la stradella privata sono stati unificati ampliando l'apertura sul muro portante per ricavarne un'ampia cucina-pranzo, sulla parete che confina con il terrapieno sono stati realizzati un wc e un riposto; sul muro portante tra la cucina e il disimpegno posto sul retro del vano scala è stata creata un'ampia apertura rendendo questi due locali comunicanti; sulla parete tra il disimpegno ed il locale deposito e sgombero non è stata realizzata una porta; non è stato realizzato il tramezzo tra il deposito ed il locale di sgombero; sulla parete di delimitazione della veranda è stata realizzata una porta che mette in comunicazione la stessa con l'area retrostante, quest'area è stata coperta con struttura precaria (pannello coibentato); è stato realizzato un muro di delimitazione della veranda che congiunge lo spigolo del muro indicato nella planimetria con il pilastro centrale. Inoltre non è ammesso un cambio di destinazione d'uso in quanto l'altezza interna è 2,30 m e quindi non è consentita la destinazione residenziale, pertanto bisogna attenersi a quanto approvato nel progetto di Concessione in Sanatoria

- a piano terra nel vano destinato a camera da letto adiacente l'ingresso è stato ricavato un riposto a cui si accede dalla porta interna, ciò ha comportato una modifica della superficie utile della camera da letto; il corridoio davanti il bagno è stato prolungato fino alla cucina ed alla sala da pranzo, pertanto la cucina ha una superficie minore; nel vano pranzo è stata realizzata una porta dove c'è la finestra e una finestra dove è indicata la porta, entrambe si affacciano sulla veranda che è stata coperta con tettoia in legno senza previo rilascio di autorizzazione



- a piano primo nel pianerottolo di arrivo della scala sono indicate due porte, quella che immette direttamente nel vano letto non è stata realizzata. Alla camera da letto si giunge percorrendo il corridoio interno.

Tali modifiche sono state realizzate senza il rilascio di autorizzazione. Alla data odierna presso l'ufficio tecnico del comune di Trapani non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione di tali opere edilizie

(cfr. Allegato n7 tavole di progetto e Concessione Edilizia in Sanatoria)

Le difformità urbanistico-edilizie saranno regolarizzate come di seguito:

- la veranda coperta e l'area coperta adiacente il porticato a piano terra saranno regolarizzate secondo art. 20 L.R. 4/2003, bisogna presentare una Cila presso l'ufficio tecnico del comune; un progetto presso il Genio Civile Trapani quando la veranda coperta ha una superficie maggiore di 20,00 mq.; presso la Soprintendenza per ottenere l'autorizzazione poichè la zona su cui insiste il bene pignorato è sottoposta a vincolo paesaggistico.

I costi di regolarizzazione comprensivi di: sanzione + le spese tecniche + calcolo genio civile, soprintendenza + oneri spese di istruttoria ammontano a circa **€ 3.000,00**

- le modifiche interne e strutturali possono essere regolarizzate secondo l'art. 37 DPR 380/2001 previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria, il rilascio del permesso in sanatoria in tale caso è subordinato al pagamento: (sanzione + oneri concessori + diritti di istruttoria e di segreteria, più i bolli, oltre l'onorario del professionista). Pertanto andrà allegato alla pratica di SCIA in sanatoria un computo metrico di tutti gli interventi realizzati in difformità, ovvero costi di demolizione e ricostruzione

Inoltre poichè trattasi di modifiche sulla struttura dell'immobile, ovvero in violazione alla normativa sismica, la regolarizzazione delle difformità strutturali prevede la presentazione di una pratica di progetto strutturale per verificare la conformità statico-sismica presso il Genio Civile, cui è subordinato il rilascio del permesso in sanatoria.

Le spese di regolarizzazione ammontano a circa **€ 7.000,00**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. *A tal proposito, allo stato attuale non è possibile presentare l'APE così come richiesto da parte del Giudice nel verbale di incarico, poichè, il sig. Craparotta Giuseppe esecutato e proprietario dell'immobile non è in possesso del libretto relativo alle pompe di calore installate all'interno del bene oggetto di esecuzione immobiliare; pertanto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, il proprietario è tenuto ad avere i libretti d'impianto per dimostrare le buone condizioni di efficienza degli stessi ai fini della certificazione energetica A.P.E., e vanno allegati alla documentazione, in mancanza di ciò non è possibile trasmettere l'A.P.E. sul nuovo portale APE-SICILIA-ENEA*
- 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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 4 - Lotto di terreno formato da due appezzamenti contigui ubicati nella c/d Rilievo, Misiliscemi (TP)****
Omissis ****

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno è sito in c/da Rilievo comune di Misiliscemi nella**** **Omissis ******. E' formato da due appezzamenti di terreno con diversa identificazione catastale per un totale di circa 1.750,00 mq., vi si accede agevolmente da una strada posta sul lato ovest del lotto. L'appezzamento di circa 180 mq. è posizionato tra la strada e il lotto di maggiori dimensioni. L'appezzamento corrispondente a circa 1.575,00 mq. è recintato con muro di tufo, sul lato che prospicia la strada c'è un grande cancello in ferro per l'entrata di mezzi ed uno piccolo per i pedoni. Non è stato possibile accedervi all'interno poichè il bene è sottoposto ad amministrazione giudiziaria in quanto all'interno sono depositati beni mobili di pertinenza di alcune società colpite da misura di prevenzione patrimoniale. Si è potuto fare quindi qualche foto dall'esterno e qualche foto dell'interno attraverso uno spiraglio. Pertanto la sottoscritta CTU si è basata solo sulla documentazione presente agli atti e procurata dalla stessa presso gli uffici competenti e ha redatto la seguente relazione (cfr. Allegati n.1 verbale di sopralluogo allegato n.8 doc. Fotografica Lotto 2).

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 al seguente esecutato:

**** **Omissis ******

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

**** **Omissis ****** (cfr. allegati n.9, visure storiche Lotto 2 - allegati n.10, visure attuali Lotto 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1575,00 mq	1575,00 mq	1,00	1575,00 mq		
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 02/06/1977 al 02/08/1981	**** <i>Omissis</i> ****	Comune di Trapani Catasto Terreni Fg.129, Part. 27 seminativo classe 3superficie 1870,00 mq. Rendita dom. € 8,69; rendita agr. € 3,38;
Dal 02/08/1981 al 02/12/1982*	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** **** di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** **** ,diritto di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** **** ,diritto di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** **** ,diritto di proprietà 1/9; **** <i>Omissis</i> **** **** 1/9;	Comune di Trapani Catasto Terreni Fg.129, Part. 27 seminativo classe 3superficie 1870,00 mq. Rendita dom. € 8,69; rendita agr. € 3,38;
Dal 02/12/1982 al 17/03/2004**	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1000/1000;	Comune di Trapani Catasto Terreni Fg.129, Part. 637 qualità seminativo classe 3, superficie 180,00 mq. Rendita dom. € 0,84; rendita agr. € 0,33;
		Comune di Trapani Catasto Terreni Fg.129, Part. 635 qualità seminativo classe 3, superficie 1.575,00 mq. Rendita dom. € 7.32; rendita agr. € 2.85
Dal 17/03/2004 al 11/03/2010***	**** <i>Omissis</i> **** diritto di proprietà 1000/1000;	
Dal 11/03/2010 al 21/09/2021****	**** <i>Omissis</i> ****] piena proprietà 1/1	soppressi
Dal 21/09/2021 al 25/10/2022*****	**** <i>Omissis</i> **** piena proprietà 1/1	Comune di Misiliscemi Catasto Terreni Fg.66, Part. 637 qualità seminativo classe 3, superficie 180,00 mq. Rendita dom. € 0,84; rendita agr. € 0,33;
		Comune di Trapani Catasto Terreni Fg.66, Part. 635 qualità seminativo classe 3, superficie 1.575,00 mq. Rendita dom. € 7.32; rendita agr. € 2.85

* Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/08/1981 registrazione volumr **** *Omissis* ****

** Atto del 02/12/1982 pubb. Uff. **** *Omissis* ****

*** Frazionamento del **** *Omissis* **** (n.2781.1/2004)

**** Atto dell' 11/03/2010 pubb. Uff. **** *Omissis* **** registrato in data compravendita n. **** *Omissis* ****

*****Variazione territoriale del 20/02/2021 in atti dal 22/09/2021 L.R. 3 del 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L.331; trasferito al Comune di Misiliscemi M432 (n. 18/2021

(cfr. Allegato n° 9 visure storiche Lotto 2)

DATI CATASTALI

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
66	637				seminativo	3	180,00 mq.	0.84	0.33	
66	635				seminativo	3	1.575,00 mq.	7.32	2.85	

Corrispondenza catastale

La qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde al reale in quanto il terreno risulta incolto e utilizzato come deposito. (cfr. Allegato n.11 stralcio di mappa Lotto 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile oggetto di stima non è nella disponibilità del proprietario esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2005 al 03/01/2023*	**** Omissis **** piena proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. **** Omissis ****	11/03/2010	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	17/03/2010	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Trapani			

*All'esecutato **** Omissis **** la quota dell'intera piena proprietà degli immobili siti nel comune di Misiliscemi (TP) al fg. 66, p.lle 635 e 637, è pervenuta per atto di compravendita del **** Omissis **** A **** Omissis **** i beni di cui sopra erano pervenuti nel seguente modo: in parte per successione in morte di **** Omissis **** in parte per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis **** **** Omissis ****

Ai suddetti **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** il bene era pervenuto in virtù della successione in morte di **** Omissis ****

In data 04/07/2022 ai nn. **** Omissis **** risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto di notaio dott. **** Omissis ****

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella relazione notarile, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

**** Omissis **** Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico di Paceco C.F. 00058170812

contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.610,99
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 16/12/2013

N° repertorio **** **Omissis** **** Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg.66 p.lle 637-635-oltre a p.lle 505 sub 4-5-3 descritti nel Lotto1

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

**** **Omissis** ****

Quota: 1/1

Importo: € 116.338,62

A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena C.F. 00884060526

**** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Tribunale di Trapani

**** **Omissis** ****

Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg.66 p.lle 637-635-oltre a p.lle 505 sub 4-5-3 descritti nel Lotto1

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobili

**** **Omissis** ****

A favore di Siena NPL 2018 S.R.L. sede Roma c.f. 14535321005

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Emesso: Tribunale di Trapani

**** **Omissis** ****

Nota: tale ipoteca grava sulle particelle identificate catastalmente al fg.66 p.lle 637-635-oltre a p.lle 505 sub 4-5-3 descritti nel Lotto1

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trapani, l'area su cui ricade il lotto di terreno è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) E.1 zona agricola produttiva.

Tale località rientra nell' Ambito 2 del Piano Paesaggistico Ambientale (necessita il parere della Soprintendenza dei beni culturali)

Norme tecniche ed indici: confronta con Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Trapani (cfr. All. n.12 stralcio P.R.G.)



TIMA / 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I motivi per cui si è proceduto alla formazione dei lotti sono i seguenti: ogni lotto rappresenta un bene distinto, indipendente, non vincolato agli altri, facile accessibilità, situati nel Comune di Misiliscemi località Rilievo, i beni sono di diversa tipologia: un edificio residenziale e 2 appezzamenti di terreno

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

LOTTO 1

Bene N° 1-2-3 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP) -**** *Omissis* **** piano seminterrato, piano terra e piano primo, con annesso appezzamento di terreno

DESCRIZIONE

Il Lotto 1 riguarda il fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli, sito nel Comune di Misiliscemi in c/da Rilievo sulla strada**** *Omissis* **** in una zona pianeggiante con prevalenza di aree verdi, giardini e orti. L'edificio destinato a civile abitazione è stato realizzato tra il 1967 ed il 1968. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 600,00 mq. Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta rilevata di 111,00 mq., mentre la superficie catastale è 106,00 mq. e un'altezza interna di 2,30 mt, risulta così composto n°1 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: ampia cucina con angolo cottura, bagno, riposto, disimpegno, vano scala, locale di sgombero e deposito; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: porticato di circa 41,00 mq.; area coperta con struttura precaria di circa 14,00 mq., cortile attiguo il porticato di circa 100,00 mq., giardino di pertinenza. Il piano terra ha una superficie lorda coperta rilevata di 135,00 mq., mentre la superficie catastale è 136,00 mq. e un'altezza interna di 3,40 mt, risulta così composto n°5 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: salotto, letto matrimoniale, cucina, camera matrimoniale, pranzo; bagno, corridoio, riposto, disimpegno-vano scala, disimpegno; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: veranda coperta di circa 23,00 mq.; corte scoperta antistante il fabbricato, di circa 33,00 mq. Il primo piano ha una superficie lorda coperta rilevata di 69,50 mq.; una superficie catastale di 73,00 mq. e un'altezza interna di circa 3,10 mt, risulta così composto n° 3 vani utili, n° 3 vani accessori suddivisi in: cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno corridoio, disimpegno; n° 1 pertinenza esclusiva di ornamento: ampia terrazza di circa 53,00 mq. Tale località è servita da rete idrica e da illuminazione ma non rete fognaria. Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione sia esternamente che internamente. L'accesso a questa porzione di fabbricato è consentito dalla corte posta a piano terra prospiciente la strada Marsala.

L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dal portico a cui si accede dalla stradella posta sul lato nord dello stesso o dall'ingresso del piano terra attraverso la scala interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 351,70 mq.

piano semint. $(66,00+14,35+9,00+2,50+1,50+20,25+3,25) = 116,85$ mq.

piano terra $(135,00+13,80+3,30) = 152,10$ mq.

piano primo $(69,50+13,25) = 82,75$ mq.

Identificato al catasto Fabbricati fg. 66, p.lla 505 sub 4 Categoria C/2a; p.lla 505 sub 5 Categoria A/3a; p.lla 505 sub 3 Categoria A/2a;

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

Valore di stima del bene: € 160.000,00

Nella determinazione del valore finale del bene, saranno indicati i costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, che vanno decurtati dal valore di stima del bene.

Nel caso specifico, costi di regolarizzazione (catastale + urbanistico-edilizia) ammontano a circa € 12.000,00 che andranno decurtati dal valore di stima calcolato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 1	351.70 mq	0.00€/mq	€ 160.000,00	100,00	€ 160.000,00

Bene N° 1-2-3 -****
Omissis ****

Valore di stima: € 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
altro	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	12.000,00	€

Valore finale di stima: € 124.000,00

Nella determinazione del valore finale del bene, vanno decurtati dal valore di stima deprezzato del 15%, meno le spese di regolarizzazione per cui (€ 160000,00 - 15%)=€ 136.000,00 - € 12.000,00 = € 124.000,00

LOTTO 2

Bene N° 4 - Lotto di terreno formato da due appezzamenti contigui ubicati nella c/d Rilievo, Misiliscemi (TP)****
Omissis ****

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno è sito in c/da Rilievo comune di Misiliscemi nella via Fiorame. E' formato da due appezzamenti di terreno con diversa identificazione catastale per un totale di circa 1.750,00 mq., vi si accede agevolmente da una strada posta sul lato ovest del lotto. L'appezzamento di circa 180 mq. è posizionato tra la strada e il lotto di maggiori dimensioni. L'appezzamento corrispondente a circa 1.575,00 mq. è recintato con muro di tufo, sul lato che prospicia la strada c'è un grande cancello in ferro per l'entrata di mezzi ed uno piccolo per i pedoni. Non è stato possibile accedervi all'interno poiché il bene è sottoposto ad amministrazione giudiziaria in quanto all'interno sono depositati beni mobili di pertinenza di alcune società colpite da misura di prevenzione patrimoniale. Si è potuto fare quindi qualche foto dall'esterno e qualche foto dell'interno attraverso uno spiraglio. Pertanto la sottoscritta CTU si è basata solo sulla documentazione presente agli atti e procurata dalla stessa presso gli uffici competenti e ha redatto la seguente relazione

Identificato al catasto Fabbricati fg. 66, p.lle 637, 635
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene € 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO2	1755,00 mq	0.00€/mq	€ 4.000,00	100,00	€ 4.000,00

Bene N° 4 - **** Omissis

Valore finale di stima: € 4.000,00

Trapani, li 05/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ruggirello Angela

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Verbale di sopralluogo

LOTTO 1

N° 2 Foto - documentazione fotografica Lotto 1

N° 3 Visure storiche

N° 4 Visure attuali

N° 5 Planimetria catastale e stralcio di mappa

N° 6 Stralcio P.R.G.

N° 7 Tav. di progetto e Concessione Edilizia

LOTTO 2

N° 8 Foto - documentazione fotografica

N° 9 Visure storiche

N° 10 Visure attuali

N° 11 stralcio di mappa

N° 12 stralcio P.R.G.

Firmato digitalmente da
Angela Ruggirello

CN = Ruggirello Angela
O = Ordine Architetti di Trapani
C = IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1-2-3 -Edificio per civile abitazione ubicato nella c/da Rilievo, Misiliscemi (TP) -**** *Omissis* ****, piano seminterrato, piano terra e piano primo, con annesso appezzamento di terreno

DESCRIZIONE

Il Lotto 1 riguarda il fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli, sito nel Comune di Misiliscemi in c/da Rilievo sulla strada Marsala in una zona pianeggiante con prevalenza di aree verdi, giardini e orti. L'edificio destinato a civile abitazione è stato realizzato tra il 1967 ed il 1968. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 600,00 mq. Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta rilevata di 111,00 mq., mentre la superficie catastale è 106,00 mq. e un'altezza interna di 2,30 mt, risulta così composto n°1 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: ampia cucina con angolo cottura, bagno, riposto, disimpegno, vano scala, locale di sgombero e deposito; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: porticato di circa 41,00 mq.; area coperta con struttura precaria di circa 14,00 mq., cortile attiguo al porticato di circa 100,00 mq., giardino di pertinenza. Il piano terra ha una superficie lorda coperta rilevata di 135,00 mq., mentre la superficie catastale è 136,00 mq. e un'altezza interna di 3,40 mt, risulta così composto n°5 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: salotto, letto matrimoniale, cucina, camera matrimoniale, pranzo; bagno, corridoio, riposto, disimpegno-vano scala, disimpegno; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: veranda coperta di circa 23,00 mq.; corte scoperta antistante il fabbricato, di circa 33,00 mq. Il primo piano ha una superficie lorda coperta rilevata di 69,50 mq.; una superficie catastale di 73,00 mq. e un'altezza interna di circa 3,10 mt, risulta così composto n° 3 vani utili, n° 3 vani accessori suddivisi in: cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno corridoio, disimpegno; n° 1 pertinenza esclusiva di ornamento: ampia terrazza di circa 53,00 mq. Tale località è servita da rete idrica e da illuminazione ma non rete fognaria. Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione sia esternamente che internamente. L'accesso a questa porzione di fabbricato è consentito dalla corte posta a piano terra prospiciente la strada Marsala.

L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dal portico a cui si accede dalla stradella posta sul lato nord dello stesso o dall'ingresso del piano terra attraverso la scala interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 351,70 mq.

piano semint. (66,00+14,35+9,00+2,50+1,50+20,25+3,25) = 116,85 mq.

piano terra (135,00+13,80+3,30)= 152,10 mq.

piano primo (69,50 +13,25) = 82,75mq.

Valore finale di stima: € 124.000,00

LOTTO 2

Bene N° 4 - Lotto di terreno formato da due appezzamenti contigui ubicati nella c/d Rilievo, Misiliscemi (TP) **** *Omissis* ****

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno è sito in c/da Rilievo comune di Misiliscemi nella via Fiorame. E' formato da due appezzamenti di terreno con diversa identificazione catastale per un totale di circa 1.750,00 mq., vi si accede agevolmente da una strada posta sul lato ovest del lotto. L'appezzamento di circa 180 mq. è posizionato tra la strada e il lotto di maggiori dimensioni. L'appezzamento corrispondente a circa 1.575,00 mq. è recintato con muro di tufo, sul lato che prospicia la strada c'è un grande cancello in ferro per l'entrata di mezzi ed uno piccolo per i pedoni. Non è stato possibile accedervi all'interno poiché il bene è sottoposto ad amministrazione giudiziaria in quanto all'interno sono depositati beni mobili di pertinenza di alcune società colpite da misura di prevenzione patrimoniale. Si è potuto fare quindi qualche foto dall'esterno e qualche foto dell'interno attraverso uno spiraglio. Pertanto la sottoscritta CTU si è basata solo sulla documentazione presente agli atti e procurata dalla stessa presso gli uffici competenti e ha redatto la seguente relazione

Prezzo base d'asta: € 4.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 1 - Edificio per civile abitazione con annesso appezzamento di terreno

Ubicazione:	Comune di Misiliscemi (TP) - fraz. Rilievo - **** Omissis ****	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato per civile abitazione con annesso appezzamento di terreno Identificato al catasto Fabbricati -Fg 66, p.lla 505 sub 4 Categoria C/2 a; p.lla 505 sub 5 Categoria A/3 a; p.lla 505 sub 3 Categoria A/2 a;	Superficie 351,70 mq.
Descrizione:	<p>Il Lotto 1 riguarda il fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli, sito nel Comune di Misiliscemi in c/da Rilievo sulla strada Marsala in una zona pianeggiante con prevalenza di aree verdi, giardini e orti. L'edificio destinato a civile abitazione è stato realizzato tra il 1967 ed il 1968. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 600,00 mq. Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta rilevata di 111,00 mq., mentre la superficie catastale è 106,00 mq. e un'altezza interna di 2,30 mt, risulta così composto n°1 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: ampia cucina con angolo cottura, bagno, riposto, disimpegno, vano scala, locale di sgombero e deposito; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: porticato di circa 41,00 mq.; area coperta con struttura precaria di circa 14,00 mq., cortile attiguo al porticato di circa 100,00 mq., giardino di pertinenza. Il piano terra ha una superficie lorda coperta rilevata di 135,00 mq., mentre la superficie catastale è 136,00 mq. e un'altezza interna di 3,40 mt, risulta così composto n°5 vani utili, n° 5 vani accessori suddivisi in: salotto, letto matrimoniale, cucina, camera matrimoniale, pranzo; bagno, corridoio, riposto, disimpegno-vano scala, disimpegno; n°1 pertinenza esclusiva di ornamento: veranda coperta di circa 23,00 mq.; corte scoperta antistante il fabbricato, di circa 33,00 mq. Il primo piano ha una superficie lorda coperta rilevata di 69,50 mq.; una superficie catastale di 73,00 mq. e un'altezza interna di circa 3,10 mt, risulta così composto n° 3 vani utili, n° 3 vani accessori suddivisi in: cucina, soggiorno, camera matrimoniale, bagno corridoio, disimpegno; n° 1 pertinenza esclusiva di ornamento: ampia terrazza di circa 53,00 mq. Tale località è servita da rete idrica e da illuminazione ma non rete fognaria. Gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione sia esternamente che internamente. L'accesso a questa porzione di fabbricato è consentito dalla corte posta a piano terra prospiciente la strada Marsala.</p> <p>L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dal portico a cui si accede dalla stradella posta sul lato nord dello stesso o dall'ingresso del piano terra attraverso la scala interna.</p> <p>La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla: sup lorda coperta + la sup omogeneizzata delle pertinenze e area circostante e corrisponde a 351,70 mq. piano semint. (66,00+14,35+9,00+2,50+1,50+20,25+3,25) = 116,85 mq. piano terra (135,00+13,80+3,30)= 152,10 mq. piano primo (69,50 +13,25) = 82,75mq.</p>	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 2 - appezzamento di terreno agricolo



Ubicazione:	Comune di Misiliscemi (TP) - **** Omissis ****	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appezamento di terreno agricolo identificato al catasto Fabbricati fg. 66, p.lle 637, 635	Superficie 1755,00 mq
Descrizione:	<p>Il lotto di terreno è sito in c/da Rilievo comune di Misiliscemi nella via Fiorame. E' formato da due appezzamenti di terreno con diversa identificazione catastale per un totale di circa 1.750,00 mq., vi si accede agevolmente da una strada posta sul lato ovest del lotto. L'appezzamento di circa 180 mq. è posizionato tra la strada e il lotto di maggiori dimensioni. L'appezzamento corrispondente a circa 1.575,00 mq. è recintato con muro di tufo, sul lato che prospicia la strada c'è un grande cancello in ferro per l'entrata di mezzi ed uno piccolo per i pedoni. Non è stato possibile accedervi all'interno poiché il bene è sottoposto ad amministrazione giudiziaria in quanto all'interno sono depositati beni mobili di pertinenza di alcune società colpite da misura di prevenzione patrimoniale. Si è potuto fare quindi qualche foto dall'esterno e qualche foto dell'interno attraverso uno spiraglio. Pertanto la sottoscritta CTU si è basata solo sulla documentazione presente agli atti e procurata dalla stessa presso gli uffici competenti e ha redatto la seguente relazione</p>	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Amministrazione giudiziaria	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

**** *Omissis* **** Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di Banca Nuova SpA sede Palermo c.f. 00058890815

**** *Omissis* **** Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio dott. **** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

**** *Omissis* **** Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico di Paceco C.F. 00058170812

**** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.610,99

Rogante: Tribunale di Trapani

**** *Omissis* ****

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

**** *Omissis* **** Quota: 1/1

Importo: € 116.338,62

A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena C.F. 00884060526

**** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Tribunale di Trapani

**** *Omissis* ****

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobili

**** *Omissis* ****

A favore di Siena NPL 2018 S.R.L. sede Roma c.f. 14535321005

**** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Emesso: Tribunale di Trapani

**** *Omissis* ****

