

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n.130/2018 RGE**

**G.E. Dott. Gaetano Sole**

*Promossa da*

**CRIAS CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE**

*Contro*

████████████████████

████████████████

██

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino

## Incarico

In data 21/12/2022 il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, Dott. Gaetano Sole, ha conferito alla scrivente Arch. Vincenza Martino, con studio in Trapani, nella via Trieste n.32, iscritta al n.804 dell'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Trapani ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Trapani, incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento individuato dal n.130/2018 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani.

In data 22/12/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato alla scrivente l'incarico conferito dal G.E.

In data 23/12/2022, la scrivente Arch. Vincenza Martino ha accettato l'incarico presentandosi innanzi al Cancelliere delle Esecuzioni Immobiliari.

## Individuazione dei beni sottoposti a pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, intestati al Sig. [REDACTED], nato a Trapani il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]:

- **Bene n°1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Trapani (TP), via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta (coordinate geografiche: 37°99'75.96"N 12°55'26.35"E). In Catasto al Foglio 28, p.lla 337 sub.1.
- **Bene n°2** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di un lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone (coordinate geografiche: 37°99'79.33"N 12°55'26.51"E). In Catasto al Foglio 28, p.lla 633.
- **Bene n°3** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di un lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone (coordinate geografiche: 37°99'91.25"N 12°55'28.07"E). In Catasto al Foglio 28, p.lla 630.
- **Bene n°4** – Piena proprietà per la quota di 1/3 di un lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone (coordinate geografiche: 37°99'84.10"N 12°55'23.15"E). In Catasto al Foglio 28, p.lla 629.
- **Bene n°5** – Piena proprietà per la quota di 1/3 di un lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone (coordinate geografiche: 37°99'77.11"N 12°55'25.58"E). In Catasto al Foglio 28, p.lla 634.

Inoltre, costituiscono oggetto del pignoramento i seguenti beni, intestati alla Sig.ra [REDACTED], nata a Erice il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]:

- **Bene n°6** – Piena proprietà per la quota di 1/2 di abitazione di tipo economico sita nel Comune di Trapani (TP), in via San Francesco D'Assisi n.138, piano primo (coordinate geografiche: 38°01'53.27"N 12°50'48.29"E). In Catasto al Foglio 301, p.lla 428, sub.20.

#### **Completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.**

La documentazione presente sul fascicolo risulta completa, come indicato anche sul modulo di controllo redatto dal precedente CTU Arch. Claudio Rizzo.

#### **Titolarità**

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare appartengono ai seguenti soggetti eseguiti:

##### **Bene n.1, Bene n.2 e Bene n.3:**

██████████, nato a Trapani il ██████████ e residente in Trapani, nella Via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta, cod. fisc. ██████████

PIENA PROPRIETA' 1000/1000

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 1000/1000

##### **Bene n.4, Bene n.5:**

██████████, nato a Trapani il ██████████ e residente in Trapani, nella Via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta, cod. fisc. ██████████

PIENA PROPRIETA' 334/1000

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 334/1000

##### **Bene n.6:**

██████████, nata a Erice (TP) il ██████████ e residente in Trapani, nella Via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta, cod. fisc. ██████████

PIENA PROPRIETA' 500/1000

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 500/1000

#### **Sopralluogo del 25/01/2023**

Per l'espletamento dell'incarico affidato dal G.E., in data 24/01/2023 la scrivente CTU Arch. Vincenza Martino ha fissato il sopralluogo agli immobili di via Ponte Salemi, dopo averne dato notizia ai debitori, attraverso pec inviata al loro legale, Avv. Aurelio Bentivegna. Purtroppo,

l'informazione non è pervenuta in tempo utile ai debitori e pertanto alla data e ora stabilite, il CTU non ha riscontrato la loro presenza presso gli immobili.

Successivamente, il Sig. [REDACTED] si è messo in contatto con la scrivente CTU ed è stato possibile concordare un nuovo sopralluogo per il giorno seguente per gli immobili siti in contrada Xitta e, per il giorno 31/01/2023 alle ore 10,30, per l'immobile di via San Francesco D'Assisi.

Preliminarmente ai sopralluoghi peritali, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali dell'immobile, in modo tale da poterne verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Non è stato necessario effettuare accessi forzosi.

Alla data stabilita, e cioè il 25/01/2023, il CTU si è recata presso l'immobile sito in via Ponte Salemi, contrada Xitta, ed ha trovato sul posto gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], e il figlio [REDACTED], ai quali ha mostrato il mandato di nomina; successivamente, ha provveduto ad effettuare una ricognizione dell'immobile, alcune misurazioni di verifica e tutte le riprese fotografiche che ha ritenuto opportuno per poter dare una chiara rappresentazione degli immobili pignorati e della loro consistenza, nonché degli spazi circostanti e dei terreni vicini, anch'essi oggetto di pignoramento.

Il CTU ha informato gli esecutati che qualsiasi atto che alteri lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di garanzia del credito può costituire un reato penale.

Il CTU ha verificato che l'immobile è stabilmente abitato dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] e dal figlio [REDACTED], nella qualità di proprietari.

Per quanto riguarda la particella 633, il CTU ha rilevato che su di essa insiste un piccolo fabbricato in muratura del tutto abusivo, abitato saltuariamente dall'altro figlio del Sig. [REDACTED]. Di tale fabbricato, è stato eseguito un rilievo architettonico e fotografico, per poterne effettuare la restituzione grafica, ai fini della ricostruzione della consistenza degli immobili pignorati.

Infine, il CTU ha verificato lo stato della particella 630, un piccolo lotto di terreno incolto, raggiungibile dalla stradella comune (p.lle 629 e 634), saltuariamente piantumata ad orto dal sig. [REDACTED].

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso, che si allega alla presente relazione peritale.

### **Sopralluogo del 31/01/2023**

Alle ore 10,30, alla data indicata, dopo aver concordato telefonicamente l'appuntamento con gli occupanti, il CTU Arch. Vincenza Martino si è recata presso l'immobile sito in via San Francesco D'Assisi n.9, a Trapani. L'appartamento risulta stabilmente abitato dai due comproprietari, [REDACTED] e [REDACTED], con la loro figlia di anni 4, ai quali il CTU ha mostrato il provvedimento di nomina.

Anche in questo caso, il CTU ha verificato la rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale preventivamente acquisita, stavolta positivamente.

Il CTU ha informato gli esecutati che qualsiasi atto che alteri lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di garanzia del credito può costituire un reato penale.

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso, che si allega alla presente relazione peritale.

### **Regesto degli eventi che hanno portato al pignoramento immobiliare**

In forza dell'Atto di Precetto, notificato in data 18/04/2018, si intimava ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] di pagare, entro dieci giorni, la somma di € 21.226,81.

Decorso infruttuosamente il termine di cui all'art.480 c.p.c., la Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, Corso Italia n.104, ha sottoposto a pignoramento i beni sopra identificati, oltre ad altri beni in quota di proprietà della sola [REDACTED], successivamente stralciati dal pignoramento. L'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 11/07/2018 ed iscritto a ruolo il 27/07/2018.

In data 05/03/2019, il Sig. [REDACTED] ha formulato denuncia querela presso la Procura della Repubblica, indicando i responsabili, a suo dire, della sua avversa situazione finanziaria che ha condotto al pignoramento da parte di Crias.

In data 14/06/2019, il Sig. [REDACTED] ha depositato presso la Procura della Repubblica istanza di accesso ai benefici dall'art.20 della Legge 44/99, chiedendo contestualmente la sospensione dei procedimenti esecutivi pendenti, in numero di tre, nel caso specifico e cioè:

- Atto di pignoramento presso terzi – promosso da Banca IFIS NPL s.p.a. per il pagamento complessivo di € 3.290,45;
- Atto di pignoramento immobiliare – R.G. Es. n.146/2018 promosso da ITALFONDIARIO SPA;
- Atto di pignoramento immobiliare – R.G. Es. n.130/2018 promosso da CRIAS.

In data 29/06/2019, la Procura della Repubblica si è espressa per la sospensione dei termini di scadenza degli atti esecutivi, nell'ambito delle procedure esecutive pendenti a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la durata di giorni 300.

In data 20/07/2020, il Sig. [REDACTED] ha presentato istanza, presso la Procura della Repubblica, per richiedere il beneficio della sospensione dei termini anche ai propri familiari esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], e di innalzare la sospensione da giorni 300 ad anni due, ai sensi dell'art.38 bis del D.L. 113/2018 convertito in legge 132/2018.

In data 28/07/2020, il Sig. [REDACTED] si è costituito in giudizio contro Crias e chiede al Tribunale di Trapani di sospendere la procedura esecutiva n.130/2018.

In data 22/09/2020, la Procura della Repubblica si esprime favorevolmente, sospendendo le procedure esecutive pendenti in danno di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la durata di anni due a partire dal 29/06/2019.

In data 29/06/2020 il G.E. prende atto della sospensione dei termini relativi al processo esecutivo immobiliare nei termini indicati nel provvedimento della Procura della Repubblica.

Successivamente, il Sig. [REDACTED] e i suoi familiari hanno presentato istanza di conversione del pignoramento in procedura di liquidazione del patrimonio ai sensi dell'art.14 ter della Legge n.3 del 2012 e presso l'Organismo di Composizione della Crisi da sovraindebitamento.

Pertanto, in data 16/11/2021, valutata la relazione particolareggiata redatta dal professionista dell'OCC presso l'ODCEC di Trapani, Avv. Antonino Catalano, e l'attestazione sulla fattibilità del piano di liquidazione, il G.E. dichiara aperta la procedura di liquidazione del patrimonio dei debitori e nomina l'OCC presso l'ODCEC di Trapani liquidatore della medesima procedura.

Giusto provvedimento del Tribunale di Trapani del 16.11.2021 e nomina del Referente dell'Organismo di composizione della crisi OCC-ODCEC Trapani del 04.09.2020, l'Avv. Antonino Catalano viene nominato liquidatore dei beni di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avvocato Pia Cristina Fallucca.

In data 09/02/2022, l'Avvocato Antonino Catalano, nella qualità di liquidatore dei beni, presenta Ricorso per intervento in subentro al creditore procedente ex art. 14 novies, comma 2, ultimo periodo, L.3/2012 ed istanza di riassunzione e di prosecuzione di procedura esecutiva immobiliare n.130/2018, subentrando al creditore procedente CRIAS.

#### **Descrizione della zona in cui si trovano i Beni n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5.**

Il contesto in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento indicati dai n.1, 2, 3, 4 e 5 è di tipo prevalentemente residenziale, anche se nella zona si trovano anche dei lotti di terreno agricoli, in particolare uliveti. Ci troviamo nella frazione Xitta, a circa 3-4 km fuori dal centro abitato del Comune di Trapani, lungo la via Ponte Salemi che collega la Strada Statale 115 con la Strada Provinciale 58 (via Zabarelle) e con la Strada Provinciale 29 (via Salemi).

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali unifamiliari con giardino, da magazzini agricoli e artigianali e soprattutto dalla presenza di uliveti. Sono presenti solo i servizi principali (panificio, stazione di servizio, bar), ma le buone condizioni della viabilità consentono di raggiungere in pochi minuti il centro urbano di Trapani e di Paceco, dove si trovano comunque tutte le principali attività commerciali e gli uffici pubblici. Dal punto di vista immobiliare, la zona è molto appetibile, anche perché rappresenta una zona di nuova espansione edilizia non intensiva.

I **Beni n.1 e n.2** oggetto della presente procedura esecutiva costituiscono un edificio per civile abitazione indipendente, sito nel Comune di Trapani, via Ponte Salemi n.41, con accesso dalla stessa via e da una strada privata comune (**Beni n.4 e n.5**, particelle 629 e 634) che immette negli spazi antistanti e circostanti l'edificio e ai terreni retrostanti.

L'abitazione, che insiste sulla particella 337, si sviluppa su due livelli fuori terra con relativi spazi esterni, in parte piantumati ed in parte sistemati con massetto in battuto di cemento. Sulla particella 633, insiste invece un fabbricato abusivo. Il contesto in cui si trova il compendio immobiliare è di tipo prevalentemente residenziale e agricolo.

Dalla stradella comune, individuata dalle particelle 634 e 629, si raggiunge il **Bene n.5** e cioè il lotto di terreno agricolo individuato dalla particella 630.

## **Bene Uno – Casa indipendente con giardino – Via Ponte Salemi n.41, Trapani**

**Descrizione del Bene n°1 – Unità residenziale sita nel Comune di Trapani (TP), via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta.**

Il compendio immobiliare indicato come “Bene n.1” è composto da un lotto di terreno all’interno del quale insiste una casa per civile abitazione che si sviluppa su due livelli (particella 337). Confina a nord con la particella 633 di proprietà della stessa ditta, ad est con strada privata di lottizzazione, a sud con la via Ponte Salemi e ad ovest con la strada vicinale di accesso individuata dalla particella 634, di proprietà della stessa ditta.

L’accesso al lotto avviene da un cancello sulla via Ponte Salemi e da un secondo cancello che si apre sulla strada comune (la particella 634). Il fabbricato si trova inserito nel lotto, con la parete ovest addossata al confine, e lo spazio circostante è adibito a giardino e a spazi esterni attrezzati per essere vissuti, soprattutto quelli più vicini all’edificio.

Il tutto si trova in stato di grande trascuratezza per la presenza di molteplici oggetti sparsi ovunque, rotti o comunque non più funzionali all’uso, che si possono qualificare come rifiuti non differenziabili: principalmente, tavoli e sedie in pvc, ma anche mobili in legno o truciolato, anch’essi rotti, secchi, attrezzi da giardino, e altri oggetti di ogni tipo. I camminamenti circostanti la casa, sistemati con battuto di cemento, sono sconnessi e presentano numerose crepe nelle quali crescono liberamente le erbe spontanee. Sul lato est della casa, sono presenti alcune strutture precarie, tettoie realizzate con profili tubolari in metallo e copertura con teli di plastica, che contribuiscono a conferire a tutto l’insieme una impressione di grande trascuratezza e di scarsa igiene, anche per la presenza di copiose deiezioni canine.

Infine, gli spazi destinati a giardino, con piante mediterranee di vario tipo, già adulte, sono lasciati anch’essi privi di qualsiasi manutenzione e crescono disordinatamente invadendo anche i camminamenti. Anche in questi spazi verdi, si trovano innumerevoli oggetti rotti o comunque non più utilizzabili, in stato di totale abbandono.

L’edificio vero e proprio è una casa di abitazione che si sviluppa su due livelli e che esternamente si presenta come un volume semplice e squadrato, con lo strato di finitura esterna, sestato e traversato, ma privo di prospetto. Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato di colore argento, mentre i serramenti esterni sono in parte a persiane in alluminio preverniciato di colore bianco, ed in parte con serrande in pvc di colore chiaro. Alcune finestre del piano terra, sono state messe in sicurezza contro eventuali intrusioni, collocando una grata in ferro fissa.

L’accesso all’abitazione avviene sia dal portoncino in alluminio, attraverso un vano scala che conduce anche al piano primo, sia da una ampia zona di mq 50 circa, antistante l’edificio sul lato nord, coperta con struttura precaria e coperta con pannelli coibentati, e chiusa con infissi in alluminio e vetro, a formare una vera e propria stanza di abitazione, pavimentata e attrezzata con cucina, stufa a legna e arredata come zona living, dove la famiglia svolge la maggior parte delle proprie attività quotidiane. Questa zona rappresenta un vano totalmente abusivo per la sua destinazione d’uso, anche se è stato realizzato con struttura precaria facilmente rimovibile. Di questo vano si parlerà nel seguito della presente relazione, nella sezione dedicata alla regolarità urbanistica ed edilizia.

Superata questa zona living, si entra nell'edificio in muratura. Al piano terra si trova un disimpegno, un grande salone, una camera da letto matrimoniale, un grande ripostiglio e un bagno. Nel sottoscala è stato ricavato un ulteriore ripostiglio.

Dalla scala che si trova nell'androne, si accede all'appartamento di piano terra dalla parte del salone, e al piano primo dove si trova un vano in muratura adibito a cucina abitabile. Il terrazzo circostante, verso nord, è stato suddiviso in altri vani abusivi realizzati parzialmente in muratura di piccolo spessore e con struttura precaria in profilati di alluminio e vetrate, ricavando un soggiorno, una camera da letto e un bagno. La copertura è stata realizzata con tavolato di perline in legno nell'intradosso ed esternamente con pannelli coibentati. Sostanzialmente, è stato ricavato un secondo appartamento nel quale abita il figlio del Sig. ██████████, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo peritale.

Tutti gli interni sono rifiniti al civile con intonaco; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici sono sottotraccia, anche se manca la certificazione. Nella zona living del piano terra, è presente una stufa a legna in ghisa. Le porte interne sono in legno. Il bagno è piastrellato fino a circa mt 2 dal pavimento.

La zona non è provvista di rete fognante, pertanto lo smaltimento avviene per mezzo di un pozzo disperdente.

Nel complesso, le condizioni dell'immobile sono discrete, anche se mancano alcune finiture, come il prospetto, e le condizioni di manutenzione ordinaria e di pulizia sono piuttosto carenti.

Per quanto riguarda i dati metrici, il lotto di terreno si estende per mq 1.105 circa (compresi gli edifici) mentre il fabbricato occupa una superficie lorda di mq 128,28 circa. Al piano primo, si ha una superficie coperta di mq 39,69. Il volume legittimo al piano terra è di mc 441,71 mentre al primo piano è di mc 115,10 per un totale di mc 556,81 (volume legittimo). Quindi il giardino occupa una superficie di mq  $1.105 - 128,28 =$  mq 976,72.

La superficie commerciale è pari a mq  $128,28 + 39,69 + 97,68$  (superficie ragguagliata del giardino) = **mq 265,65**. (SUPERFICIE COMMERCIALE)

#### **Dati catastali attuali e corrispondenza – Bene Uno**

Intestati catastali: ██████████, nato a Trapani il ██████████, cod. fisc. ██████████,

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 28, Part. 337 sub.2, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7 vani, Dati di superficie: Totale mq 193, Totale escluse aree scoperte mq 151, Rendita € 686,89, Piano T-1

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti, ma è stata rilevata la presenza di numerose opere abusive che modificano la destinazione d'uso degli ambienti.



## CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2023

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2023**

**Dati identificativi:** Comune di TRAPANI (L331) (TP)

Foglio 28 Particella 337 Subalterno 2

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

**Comune di TRAPANI (L331) (TP)**

Foglio 28 Particella 337

**Classamento:**

**Rendita: Euro 686,89**

**Zona censuaria 3,**

**Categoria A/3a), Classe 7, Consistenza 7 vani**

**Foglio 28 Particella 337 Subalterno 2**

**Indirizzo: VIA PONTE SALEMI n. 41 Piano T-1**

**Dati di superficie: Totale: 193 m2**

**Totale escluse aree scoperte: 151 m2**

---

### Intestati catastali attuali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a TRAPANI (TP) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale

---

### Dati identificativi

**dal 02/10/1990 al 09/08/2007**

Immobile predecessore

Comune di Trapani, foglio 28, particella 337

Costituzione del 02/10/1990 in atti dal 17/11/1990 (n.3636.1/1990)

Riserve: 6 – Stato di fatto non convalidato

**Dal 09/08/2007 al 21/12/2020**

Immobile predecessore

Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.1

Variazione del 09/08/2007 Pratica n.TP0263717 in atti dal 09/08/2007 Frazionamento di Corte – Ristrutturazione (n.18659.1/2007)

Totale mq 193

Totale escluse aree scoperte: mq 151

#### **Dal 21/12/2020**

Immobile attuale

Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.2

Variazione del 18/12/2020 Pratica n.TP0084954 in atti dal 21/12/2020 Frazionamento di Corte (n.10912.1/2020)

Totale mq 193

Totale escluse aree scoperte: mq 151

### **Storia degli intestati dell'immobile**

#### **Immobile predecessore Foglio 28, Particella 337**

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nata a Trapani il 03/09/1988 – Usufruttuaria per 500/1000
2. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nato a Trapani il 26/01/2004 – Diritto di proprietà

Costituzione del 02/10/1990 in atti dal 17/11/1990 (n.363.1/1990)

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nato a Trapani il 26/01/2004 – Diritto di proprietà per 1/1

Ricongiungimento di usufrutto del 25/02/2004 per decesso di [REDACTED]

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nata a Trapani il 18/01/1960 – Diritto di proprietà per 333/1000
2. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nato a Trapani il 28/09/1957 – Diritto di proprietà 334/1000
3. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])
4. )  
Nata a Trapani il 04/02/1963 – Diritto di proprietà per 333/1000

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/09/2005 – Successione di [REDACTED] U.R. Vol.334 n.340  
Reg. il 11/04/2006 – Voltura n.4068.1/2006 – Pratica n.TP0051197 in atti dal 14/04/2006

#### **Immobile predecessore Foglio 28, Particella 337, sub.1**

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nata a Trapani il 03/09/1988 – Usufruttuaria per 500/1000
2. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])
3. Nato a Trapani il 26/01/2004 – Diritto di proprietà

Costituzione del 02/10/1990 in atti dal 17/11/1990 (n.363.1/1990)

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 26/01/2004 – Diritto di proprietà per 1/1

Ricongiungimento di usufrutto del 25/02/2004 per decesso di [REDACTED]

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nata a Trapani il 18/01/1960 – Diritto di proprietà per 333/1000
2. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nato a Trapani il 28/09/1957 – Diritto di proprietà 334/1000
3. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nata a Trapani il 04/02/1963 – Diritto di proprietà per 333/1000

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/09/2005 – Successione di [REDACTED] U.R. Vol.334 n.340  
Reg. il 11/04/2006 – Voltura n.4068.1/2006 – Pratica n.TP0051197 in atti dal 14/04/2006

#### **Immobile attuale Foglio 28, Particella 337, sub.2**

1. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
Nato a Trapani il 28/09/1957 – Diritto di proprietà 1000/1000 – Bene personale

Atto del 13/09/2007 Notaio Daniele Pizzo Rep. N.18448 – Divisione – nota presentata con Modello Unico n.17782.1/2007 in atti dal 04/10/2007

#### **PRECISAZIONI**

Sul Bene n.1, individuato dalla particella 337, sono state realizzate opere abusive come tettoie e veri e propri vani di abitazione, ma con materiali precari e di facile rimozione, non sanabili sia per la superficie che occupano che per la destinazione d'uso (abitativa).

#### **PATTI**

Sulla particella 337 sub.2 non sussistono patti.

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in scarso stato di manutenzione, come già relazionato nella sezione dedicata alla descrizione. Mancano alcune finiture esterne, come lo strato di finitura del prospetto, e sono presenti manufatti precari negli spazi adibiti a giardino. Inoltre, gli spazi esterni versano in stato di trascuratezza.

#### **PARTI COMUNI**

Sulla particella 337 non ci sono parti comuni.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Niente da segnalare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente abitato dal Sig. [REDACTED], dalla moglie Sig.ra [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] che vive stabilmente al piano primo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del **Bene 1** antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (03/09/2018), i passaggi di proprietà sono i seguenti:

**Atto di Divisione del 13/09/2007, in Notaio Pizzo Daniele**, Rep. N.18448, Racc.n.3871, registrato a Marsala il 01/10/2007 al numero 3727 Serie 1T, trascritto a Trapani il 03/10/2007 NN.26892/17782.

Con questo atto di divisione, il Sig. [REDACTED] acquisisce *"...la piena proprietà del fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione, con pertinente corte di terreno annessa, sito in Trapani nella via Ponte Salemi n.41; costituito da androne-scala, camera da pranzo, soggiorno, riposto, bagno, disimpegno, camera e cameretta a piano terra e da un vano cucina ed ampio terrazzo al piano primo, il tutto confinante a nord con la porzione di terreno sotto adottato dalla sorella Paola, ad est con stradella di proprietà dei coniugi [REDACTED] Francesco e [REDACTED] Elena, dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], a sud con la Via Ponte Salemi ed a ovest con stradella comune di accesso; esso è rilevato nel N.C.E.U. di Trapani, nel foglio di mappa n.28, particella 337, subalterno n.1: p.T-1, z.c. 3, A/3, cl. 7, vani 7, r.c. € 686,89"*. Dalla particella 337, sub.1, deriva la particella 337 sub.2, per successivo accatastamento del fabbricato.

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 18/09/2005 e ivi registrata in data 11/04/2006 al n.430 vol.340 e successiva Denuncia in Rettifica del 02/01/2008 registrata a Trapani al n.2 vol.336.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20075 del Reg. Generale e N.15280 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

**Atto di Divisione Ereditaria del 24/10/1959, in Notaio Giannitrapani Enrico**, Rep. n.10387 n.1843 della Raccolta, registrato a Salemi il 13/11/1959 al n.328 Vol.106 e trascritto il 27/11/1959 al n.1114 del Registro d'ordine, Vol.1070 N.747.

Con tale atto di divisione ereditaria, i Sigg.ri [REDACTED] (padre dell'esecutato [REDACTED]), [REDACTED] Gaspare, [REDACTED] Maria e [REDACTED] Francesca, fratelli germani, suddividono fra loro i beni ereditati dal padre [REDACTED] e dalla zia [REDACTED].

In particolare, il Sig. [REDACTED] acquisisce la proprietà, gravata di usufrutto in favore della madre [REDACTED], di *"...uno spezzone di terreno in territorio di Trapani, contrada Seniazza, esteso are novantacinque e centiare trenta (95.30) confinante: a nord con [REDACTED] Salvatore, a sud con via Ponte Salemi e con [REDACTED] Andrea, ad est con [REDACTED] Francesco [REDACTED] Andrea e ad ovest con [REDACTED] Francesco. In Catasto all'art.16197 f.28 particella 31."* Non è chiaro dagli atti se la particella 31 di are 95.30, per successivi frazionamenti, abbia generato anche la particella 337.

Il CTU ha effettuato una verifica metrica e, sommando le superfici delle particelle 337, 634, 633, 632, 629, 631, 627, 628, 630 si ottiene una superficie pari a mq 9.490, molto prossima al valore di mq 9.530 (estensione catastale della particella 31). Le contigue particelle 627, 628, 631 e 632 appartengo infatti ai fratelli dell'esecutato. Inoltre, nella descrizione del Notaio Giannitrapani si legge che la particella 31 confina a sud con la via Ponte Salemi e questo conferma l'ipotesi che anche la particella 337 sia stata generata dalla particella 31.

**Denuncia di Successione in morte di** [REDACTED], aperta in Trapani il 22/02/1951 e ivi registrata al n.14 vol.227 e trascritta il 30/08/1951 ai nn.9747/8984.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20074 del Reg. Generale e N.15279 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

**Atto di Compravendita del 22/09/1994, in Notaio Piazza Antonio Aldo, Rep. n.33814**

Per maggiore sicurezza sulla provenienza, il CTU ha verificato anche questo titolo, di cui fa menzione il Notaio Pizzo Daniele, Rep. N.18448, Racc.n.3871, registrato a Marsala il 01/10/2007 al numero 3727 Serie 1T, trascritto a Trapani il 03/10/2007 NN.26892/17782, che così recita: *"I beni ora descritti erano stati acquistati dal signor [REDACTED]; in parte con l'atto di divisione ereditaria rogato dal notaio Enrico GIANNITRAPANI, già di Salemi, in data 24 ottobre 1959, repertorio n.10.387, registrato a Salemi il 13 novembre 1959 al n.328 e trascritto a Trapani il 27 novembre 1959 ai nn.1114/742; ed in parte con l'atto rogato dal notaio Antonio Aldo PIAZZA di Trapani in data 22 settembre 1994, repertorio n.33814, registrato a Trapani il 10 ottobre 1994 al n.2910 ed ivi trascritto il 4 ottobre 1994 ai nn.16170/12288"*.

Tuttavia, tale atto non ha attinenza con la particella 337 sub.2, ma riguarda invece la particella 440 sub.3 del foglio 27.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

#### *Trascrizioni*

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N.1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

#### *Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:  
Imposta Ipotecaria € 235,00  
Imposta di Bollo € 59,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Bene n.1 ricade nella ZTO Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà), con indice fondiario pari a 0.06 mc/mq. Si applica l'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### *Art.56 - Ec – Zona agricola a elevato frazionamento delle proprietà*

Le Zone "Ec" comprendono le aree destinate ad usi agricoli, che presentano un elevato frazionamento proprietario e ampia presenza di edilizia abitativa non permanente, fermo restando il loro carattere agricolo. Sono destinate ad attività agricole, per lo più a conduzione familiare e/o per diporto e residenza periodica-stagionale anche per agriturismo o turismo rurale.

Le Zone "Ec" si attuano con intervento edilizio diretto e, per gli usi residenziali, estensione minima del fondo agricolo di mq 5.000, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,06 m<sup>3</sup>/metro quadrato;
- altezza massima: metri 7,50;
- numero massimo elevazioni fuori terra: n° 2;

- distanza minima dal confine: metri 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: metri 20,00 ovvero quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Nell'ambito del regime d'uso del suolo sopra definito, è possibile l'allocazione di servizi e attrezzature private complementari al turismo e/o per il tempo libero quali locali di trattenimento, per la ristorazione, impianti all'aperto per il gioco e lo sport amatoriale e non agonistico, maneggi, etc..

Inoltre, le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di metri 20,00;
- dalle sorgenti e pozzi contrassegnati nel P.R.G. per una distanza di metri 200,00;
- dalle discariche per la distanza fissata nell'apposito decreto, e comunque minimo metri 50,00.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici. Sono altresì ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente art. 48 esclusi quelli relativi agli allevamenti animali.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

L'intera unità immobiliare costituita dal subalterno 2 della particella 337 è stata realizzata abusivamente dal Sig. [REDACTED], il quale, in data 02/01/1987 prot.1030 del 07/01/1987 del Comune di Trapani, ha presentato istanza n.7677 ai sensi della Legge 47/85 per richiedere la Concessione Edilizia in Sanatoria. Valutati tutti gli elaborati allegati all'istanza a firma dell'Arch. Girolamo Ponzio, in data 11/02/2005 il Capo Settore dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n.1440/04.

Dagli elaborati richiesti in copia dal CTU risulta che il lotto di terreno era ancora individuato dalla particella 337 del foglio 28 (senza subalterni) e che il progetto approvato risulta corrispondente allo stato dei luoghi, senza considerare però le opere precarie realizzate nel corso degli anni seguenti, in epoca imprecisata.

Infatti, ad oggi, il CTU ha verificato la presenza di alcuni manufatti abusivi e cioè:

- 1) Al piano terra, è stata chiusa una zona di mt 8,55 x mt 5,88 (mq 50,27) antistante l'abitazione; tale chiusura è stata realizzata con strutture precarie in profilati di alluminio pre-verniciato, vetrate e pannelli coibentati, facilmente rimovibili. Tuttavia, la struttura non è sanabile ai sensi dell'art.20 della Legge n.4/2003 perché supera la superficie massima consentita di mq 50, ma soprattutto per la destinazione d'uso, in quanto viene adibita a zona living con cucina, zona pranzo e zona divani/tv.  
Pertanto, essa va totalmente smontata. Il costo per la sua dismissione e relativo smaltimento dei materiali si può valutare forfettariamente in € 3.000,00.
- 2) Al piano primo, con le stesse modalità, ma anche con divisori in muratura, la zona nord del terrazzo è stata utilizzata per realizzare una vera e propria abitazione indipendente, composta dal vano cucina-tinello (regolarmente autorizzato) in muratura portante, e da soggiorno, bagno e camera da letto, il tutto per una superficie complessiva di mq 39,50.

Anche in questo caso, la destinazione d'uso di questi ambienti non ne consente la legittimazione ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n.4/2003.

Per la rimozione di queste opere e per il loro corretto smaltimento, possiamo considerare forfettariamente un costo di € 5.000,00.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
- 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 poiché si tratta di un fabbricato indipendente.



**Bene Due – Lotto di terreno agricolo con fabbricato abusivo – Contrada Cottone,  
fraz. Xitta, Comune di Trapani**

**Descrizione del Bene n.2 – Lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), via Ponte Salemi n.41, fraz. Xitta.**

Il **Bene n.2** è un ulteriore appezzamento di terreno sul quale insiste un secondo fabbricato abusivo (particella 633). Il terreno occupa una superficie di mq 413,50 circa.

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha riscontrato la presenza, su questa particella, di un fabbricato in muratura totalmente abusivo che il Sig. [REDACTED] ha dichiarato essere in uso al figlio [REDACTED]. Il CTU ha eseguito un rilievo architettonico dell'edificio ed ha riscontrato che è adibito all'uso residenziale stabile perché ha riscontrato la presenza di effetti personali, indumenti, stoviglie e quant'altro necessario all'uso abitativo di più persone.

Il fabbricato è di forma rettangolare di mt 7,00 x 8,00 e quindi occupa una superficie di mq 56,00 ed è preceduto da una zona pavimentata di larghezza uguale al fronte dell'edificio e di profondità di mt 3,00 circa, con copertura precaria costituita da profilati metallici e pannelli coibentati. Il tutto è definito lateralmente da un muretto basso. Lateralmente a questo fabbricato, si trova un box auto, pure realizzato con struttura precaria e chiuso con serramento basculante, e un gazebo prefabbricato chiuso con teloni in plastica di colore bianco.

L'accesso a questi manufatti avviene per mezzo di un ampio cancello scorrevole che si apre sulla strada vicinale e cioè sulla particella 629, oppure direttamente dalla stessa particella 337, dalla quale fisicamente non è separata.

Internamente è suddiviso in: vano di ingresso-cucina-pranzo, bagno, e due vani destinati a camere da letto.

Tutte le opere sopra descritte sono totalmente abusive e, come tali, andrebbero rimosse.

**Dati catastali attuali e corrispondenza – Bene Due**

Bene n.2 – Lotto di terreno agricolo con accesso da strada vicinale comune che si diparte dalla via Ponte Salemi, fraz. Xitta, Comune di Trapani, sul quale insiste un fabbricato abitativo totalmente abusivo.

Intestati catastali: [REDACTED], nato a Trapani il 28/09/1957, cod. fisc. [REDACTED],

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Nel Catasto Terreni del Comune di Trapani, la particella 633 del Fg. 28, risulta non presente, anche se sul foglio di mappa risulta individuata. Invece dalla visura per soggetto, è possibile ottenere i dati catastali.

Durante il sopralluogo peritale, si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il foglio di mappa catastale esistente agli atti, ma è stata rilevata la presenza di numerose opere abusive che verranno descritte nel seguito.

## CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

In Catasto, la particella 633 del foglio 28 individua un immobile non presente. Tuttavia, dai titoli in possesso del CTU, si può affermare con certezza che essa deriva dal frazionamento della particella 31 e quindi ha seguito gli stessi passaggi della particella 337 sub.2. Inoltre, il CTU ha effettuato una visura per soggetto ed ha ottenuto i dati catastali, che si riportano a seguire.

---

### Intestati catastali attuali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a TRAPANI (TP) il 28/09/1957

Reddito dominicale: € 3,57, Reddito agrario: € 1,45. Qualità: Seminativo, Classe 1

Superficie mq 432

Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale dal 13/09/2007

### Immobile predecessore

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a TRAPANI (TP) il 28/09/1957

Reddito dominicale: € 3,57, Reddito agrario: € 1,45. Qualità: Seminativo, Classe 1

Superficie mq 432

Diritto di: Proprietà per 334/1000 bene personale dal 31/07/2007 al 13/09/2007

---

## PRECISAZIONI

Sul bene n.2, individuato dalla particella 633 è stato realizzato un fabbricato abusivo adibito a civile abitazione ed altre opere abusive come tettoie, box auto e gazebo, ma con materiali precari e di facile rimozione, non sanabili.

## PATTI

Sul Bene n.2 non sussistono patti. Tuttavia, occorre rilevare che, nel caso di vendita, occorre istituire una servitù di passaggio sulla particella 634, perché è da essa che avviene l'accesso, e ciò in quanto la quota di 1/3 della particella 634, attualmente in testa al Sig. [REDACTED], verrebbe trasferita unitamente alla particella 337 sub.2.

## STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno si trova in scarso stato di manutenzione, e caratterizzato dalla presenza di numerosi oggetti rotti e non più funzionali all'uso. Il fabbricato abusivo si presenta in discrete condizioni, ma i manufatti precari e gli spazi esterni versano in stato di trascuratezza.

## **PARTI COMUNI**

Sulla particella 633 non ci sono parti comuni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Niente da segnalare.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Durante il sopralluogo peritale, il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile abusivo viene saltuariamente abitato dal figlio maggiore, Sig. [REDACTED], ma il CTU ha potuto riscontrare che l'immobile viene stabilmente utilizzato da persone non presenti al momento del sopralluogo e quindi non identificabili.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del Bene 2 antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (03/09/2018), i passaggi di proprietà sono i seguenti:

**Atto di Divisione del 13/09/2007, in Notaio Pizzo Daniele**, Rep. N.18448, Racc.n.3871, registrato a Marsala il 01/10/2007 al numero 3727 Serie 1T, trascritto a Trapani il 03/10/2007 NN.26892/17782.

Con questo atto di divisione, il Sig. [REDACTED] acquisisce *"...la piena proprietà dello spezzone di terreno sito in Trapani nella contrada Xitta, ampio circa mq.432 (quattrocentotrentadue) e per quanto in effetti si trova, e confinante a nord con il lotto di terreno sotto adottato dalla sorella Paola, ad est con stradella dei coniugi [REDACTED], dei coniugi [REDACTED] e dei coniugi [REDACTED], a sud con la corte del fabbricato adottato e meglio descritto alla superiore lettera A) e ad ovest con stradella comune di accesso; esso è rilevato nel N.C.T. di Trapani nel foglio di mappa n.28, particella 633 (ex 31/g): seminativo, cl.1, a.04.32, r.d. € 3,57, r.a. € 1,45. Si precisa che le dette particelle di cui ai superiori punti B) e C) derivano dal frazionamento della particella di maggior consistenza n.31, giusto il frazionamento n.258212, approvato in data 1 agosto 2007"*.

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 18/09/2005 e ivi registrata in data 11/04/2006 al n.430 vol.340 e successiva Denuncia in Rettifica del 02/01/2008 registrata a Trapani al n.2 vol.336.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20075 del Reg. Generale e N.15280 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

**Atto di Divisione Ereditaria del 24/10/1959, in Notaio Giannitrapani Enrico**, Rep. n.10387 n.1843 della Raccolta, registrato a Salemi il 13/11/1959 al n.328 Vol.106 e trascritto il 27/11/1959 al n.1114 del Registro d'ordine, Vol.1070 N.747.

Con tale atto di divisione ereditaria, i Sigg.ri [REDACTED] (padre dell'esecutato [REDACTED]), [REDACTED] Gaspare, [REDACTED] Maria e [REDACTED] Francesca, fratelli germani, suddividono fra loro i beni ereditati dal padre [REDACTED] e dalla zia [REDACTED].

In particolare, il Sig. [REDACTED] acquisisce la proprietà, gravata di usufrutto in favore della madre [REDACTED], di "...uno spezzone di terreno in territorio di Trapani, contrada Seniazza, esteso are novantacinque e centiare trenta (95.30) confinante: a nord con [REDACTED] Salvatore, a sud con via Ponte Salemi e con [REDACTED] Andrea, ad est con [REDACTED] Francesco [REDACTED] Andrea e ad ovest con [REDACTED] Francesco. In Catasto all'art.16197 f.28 particella 31."

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 22/02/1951 e ivi registrata al n.14 vol.227 e trascritta il 30/08/1951 ai nn.9747/8984.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20074 del Reg. Generale e N.15279 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

### *Trascrizioni*

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N.1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED], cod. fisc.

██████████, ██████████, cod. fisc. ██████████, ██████████  
cod. fisc. ██████████ trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

#### *Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:  
Imposta Ipotecaria € 235,00  
Imposta di Bollo € 59,00

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Bene n.2 ricade nella ZTO Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà), con indice fondiario pari a 0.06 mc/mq. Si applica l'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

##### *Art.56 - Ec – Zona agricola a elevato frazionamento delle proprietà*

Le Zone "Ec" comprendono le aree destinate ad usi agricoli, che presentano un elevato frazionamento proprietario e ampia presenza di edilizia abitativa non permanente, fermo restando il loro carattere agricolo. Sono destinate ad attività agricole, per lo più a conduzione familiare e/o per diporto e residenza periodica-stagionale anche per agriturismo o turismo rurale.

Le Zone "Ec" si attuano con intervento edilizio diretto e, per gli usi residenziali, estensione minima del fondo agricolo di mq 5.000, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,06 m<sup>3</sup>/metro quadrato;
- altezza massima: metri 7,50;
- numero massimo elevazioni fuori terra: n° 2;
- distanza minima dal confine: metri 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: metri 20,00 ovvero quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Nell'ambito del regime d'uso del suolo sopra definito, è possibile l'allocazione di servizi e attrezzature private complementari al turismo e/o per il tempo libero quali locali di trattenimento, per la ristorazione, impianti all'aperto per il gioco e lo sport amatoriale e non agonistico, maneggi, etc..

Inoltre, le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di metri 20,00;

- dalle sorgenti e pozzi contrassegnati nel P.R.G. per una distanza di metri 200,00;
- dalle discariche per la distanza fissata nell'apposito decreto, e comunque minimo metri 50,00.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici. Sono altresì ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente art. 48 esclusi quelli relativi agli allevamenti animali.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato esistente sulla particella 633, della consistenza di mq 56 circa e mc 170, risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

I costi per la demolizione, calcolati forfetariamente in vuoto per pieno, si possono quantificare in € 30,00/mc e pertanto avremo: mc 170 x € 30,00 = € 5.100,00.

Va rimosso anche il box auto, di circa 20 mq e 45 mc e quindi vanno considerati ulteriori € 1.350,00 di costi di demolizione.

A questi costi, vanno aggiunti quelli per il trasporto e lo smaltimento dei materiali in discarica autorizzata, per un totale di € 9.000,00 circa.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
- 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 poiché si tratta di un fabbricato indipendente.

## **Bene Tre – Lotto di terreno agricolo – Contrada Cottone, fraz. Xitta,**

### **Comune di Trapani**

**Descrizione del Bene n°3 – Lotto di terreno agricolo sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone, fraz. Xitta.**

Il bene n.3 è un lotto di terreno agricolo della estensione di mq 590, incolto (particella 630), raggiungibile dalla strada vicinale e cioè dalla particella 629 e dalla particella 634. Non sono presenti fabbricati di alcun tipo, né pozzi od opere irrigue e non è recintato.

#### **Dati catastali attuali e corrispondenza – Bene Tre**

Bene n.3 – Lotto di terreno agricolo incolto con accesso da strada vicinale comune che si diparte dalla via Ponte Salemi, fraz. Xitta, Comune di Trapani.

Intestati catastali: [REDACTED], nato a Trapani il 28/09/1957, cod. fisc. [REDACTED]

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Nel Catasto Terreni del Comune di Trapani, la particella 630 del Fg. 28, risulta non esistente, anche se sul foglio di mappa risulta individuata. Dalla visura per soggetto invece è stato possibile ricavare i dati catastali.

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il foglio di mappa catastale esistente agli atti.

#### **CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI**

In Catasto, la particella 630 del foglio 28 individua un immobile non presente. Tuttavia, dai titoli in possesso del CTU, si può affermare con certezza che essa deriva dal frazionamento della particella 31 e quindi ha seguito gli stessi passaggi della particella 337 sub.2. Il CTU ha potuto ottenere i dati catastali facendo una visura per soggetto.

#### **Intestati catastali attuali**

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a TRAPANI (TP) il 28/09/1957

Qualità: Seminativo, Classe: 1, Reddito Dominicale € 5,66, Reddito agrario € 2,30

Superficie mq 685

Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale dal 13/09/2007

#### **Immobile predecessore**

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a TRAPANI (TP) il 28/09/1957

Qualità: Seminativo, Classe: 1, Reddito Dominicale € 5,66, Reddito agrario € 2,30

Superficie mq 685

Diritto di: Proprietà per 334/1000 bene personale, dal 31/07/2007 al 13/09/2007

#### **PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione.

#### **PATTI**

Sul Bene n.3 non sussistono patti. Tuttavia, occorre rilevare che, nel caso di vendita, occorre istituire una servitù di passaggio sia sulla particella 634 che sulla particella 629, perché è da esse che si può raggiungere il lotto di terreno individuato dalla particella 630, e ciò in quanto la quota di 1/3 della particella 634 verrebbe trasferita unitamente al Bene n.1 (la particella 337 sub.2), mentre la quota di 1/3 della particella 629, attualmente pure in testa al Sig. Genna Leonardo, verrebbe trasferita unitamente al Bene n.2 (la particella 633).

#### **STATO CONSERVATIVO**

Il lotto di terreno si trova in scarso stato di manutenzione, incolto e difficile da raggiungere per le pessime condizioni della strada vicinale di accesso.

#### **PARTI COMUNI**

Sulla particella 630 non ci sono parti comuni. Si veda quanto riportato nella sezione "PATTI".

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Niente da segnalare.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il lotto di terreno si trova nella piena disponibilità del Sig. [REDACTED] che ha dichiarato di utilizzarlo saltuariamente come orto per uso personale.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del Bene 3 antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (03/09/2018), i passaggi di proprietà sono i seguenti:

**Atto di Divisione del 13/09/2007**, in Notaio Pizzo Daniele, Rep. N.18448, Racc.n.3871, registrato a Marsala il 01/10/2007 al numero 3727 Serie 1T, trascritto a Trapani il 03/10/2007 NN.26892/17782. Con questo atto di divisione, il Sig. [REDACTED] acquisisce "*...la piena proprietà dello spezzone di terreno sito in Trapani nella contrada Xitta, ampio circa mq.685*



*(seicentottantacinque) e per quanto in effetti si trova, e confinante a nord con [REDACTED] Salvo, ad est con eredi di Ciulla, a sud con il lotto di terreno sotto adottato dalla sorella [REDACTED] ed a ovest in parte con la stradella comune di accesso ed in parte con il lotto di terreno che sarà sotto adottato dalla sorella Paola; esso è rilevato nel N.C.T. di Trapani nel foglio di mappa n.28, particella 630 (ex 31/d): seminativo, cl.1, a.06.85, r.d. € 5,66, r.a. € 2,30...”*

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 18/09/2005 e ivi registrata in data 11/04/2006 al n.430 vol.340 e successiva Denuncia in Rettifica del 02/01/2008 registrata a Trapani al n.2 vol.336.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20075 del Reg. Generale e N.15280 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

**Atto di Divisione Ereditaria del 24/10/1959**, in Notaio Giannitrapani Enrico, Rep. n.10387 n.1843 della Raccolta, registrato a Salemi il 13/11/1959 al n.328 Vol.106 e trascritto il 27/11/1959 al n.1114 del Registro d'ordine, Vol.1070 N.747.

Con tale atto di divisione ereditaria, i Sigg.ri [REDACTED] (padre dell'esecutato [REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], fratelli germani, suddividono fra loro i beni ereditati dal padre [REDACTED] e dalla zia [REDACTED].

In particolare, il Sig. [REDACTED] acquisisce la proprietà, gravata di usufrutto in favore della madre [REDACTED], di "...uno spezzone di terreno in territorio di Trapani, contrada Seniazza, esteso are novantacinque e centiare trenta (95.30) confinante: a nord con [REDACTED] Salvatore, a sud con via Ponte Salemi e con [REDACTED] Andrea, ad est con [REDACTED] Francesco [REDACTED] Andrea e ad ovest con [REDACTED] Francesco. In Catasto all'art.16197 f.28 particella 31.”

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 22/02/1951 e ivi registrata al n.14 vol.227 e trascritta il 30/08/1951 ai nn.9747/8984.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20074 del Reg. Generale e N.15279 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

### *Trascrizioni*

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N.1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

### *Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
  
- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
  
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:  
Imposta Ipotecaria € 235,00  
Imposta di Bollo € 59,00

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Bene n.3 ricade nella ZTO Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà), con indice fondiario pari a 0.06 mc/mq. Si applica l'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## Art.56 - Ec – Zona agricola a elevato frazionamento delle proprietà

Le Zone "Ec" comprendono le aree destinate ad usi agricoli, che presentano un elevato frazionamento proprietario e ampia presenza di edilizia abitativa non permanente, fermo restando il loro carattere agricolo. Sono destinate ad attività agricole, per lo più a conduzione familiare e/o per diporto e residenza periodica-stagionale anche per agriturismo o turismo rurale.

Le Zone "Ec" si attuano con intervento edilizio diretto e, per gli usi residenziali, estensione minima del fondo agricolo di mq 5.000, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,06 m<sup>3</sup>/metro quadrato;
- altezza massima: metri 7,50;
- numero massimo elevazioni fuori terra: n° 2;
- distanza minima dal confine: metri 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: metri 20,00 ovvero quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Nell'ambito del regime d'uso del suolo sopra definito, è possibile l'allocazione di servizi e attrezzature private complementari al turismo e/o per il tempo libero quali locali di trattenimento, per la ristorazione, impianti all'aperto per il gioco e lo sport amatoriale e non agonistico, maneggi, etc..

Inoltre, le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di metri 20,00;
- dalle sorgenti e pozzi contrassegnati nel P.R.G. per una distanza di metri 200,00;
- dalle discariche per la distanza fissata nell'apposito decreto, e comunque minimo metri 50,00.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici. Sono altresì ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente art. 48 esclusi quelli relativi agli allevamenti animali.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta regolare in quanto non sono presenti manufatti edilizi.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Non presenti, visto che non vi si trovano manufatti edilizi.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **Beni n.4 e n.5 – Strada vicinale di accesso, contrada Cottone, fraz. Xitta,**

### **Comune di Trapani**

#### **Descrizione dei Beni n°4 e n.5 – Lotto di terreno sito nel Comune di Trapani (TP), Contrada Cottone, fraz. Xitta.**

L'accesso a tutti i beni sopra descritti avviene per mezzo di una strada vicinale comune agli altri lotti circostanti, individuata come Bene n.4 e Bene n.5 (particelle 634 e 629). La strada si presenta sterrata, ma praticabile nel tratto iniziale (la particella 634) che serve il Bene n.1, mentre nel tratto individuato dalla particella 629 è piuttosto impraticabile nella stagione invernale perché le acque piovane tendono a ristagnare e a formare un limo sul quale non è agevole camminare.

#### **Dati catastali attuali e corrispondenza – Beni Quattro e Cinque**

Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 28, Part.629. Intestati catastali: [REDACTED], nato a Trapani il 28/09/1957, cod. fisc. [REDACTED]

Redditi: dominicale Euro 6,21; agrario Euro 2,52, Superficie: 751 mq, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Diritto: Piena proprietà per 334/1000 dal 31/07/2007

Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 28, Part.634. Intestati catastali: [REDACTED], nato a Trapani il 28/09/1957, cod. fisc. [REDACTED]

Cat.: F/1 (area urbana), Superficie: 175 mq

Diritto: Piena proprietà per 334/1000 dal 09/08/2007

In Catasto, le particelle 629 e 634 sono immobili non presenti, tuttavia dalla visura per soggetto è stato possibile ottenere i dati catastali. Nel foglio di mappa la particella 634 è graffiata alla particella 337. Durante il sopralluogo peritale, si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti.

#### **PRECISAZIONI**

Occorre rilevare che le particelle 629 e 634 si appartengono all'esecutato [REDACTED] solo per la quota di 1/3, come si evince dall'Atto di Divisione del Notaio Pizzo Daniele del 13/09/2007, Rep. 18448, Raccolta n.3871, che così recita: " ...*Precisano i comparenti che resta in comune tra essi condividenti una striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, avente una superficie di circa mq.926 (novecentoventisei), e confinante a nord con il lotto di terreno adottato da Paola, ad est in parte con il fabbricato ed i terreni adottati da Leonardo, in parte con il terreno adottato da Leonarda Giuseppa e del lotto di terreno adottato da Paola, a sud con la via Ponte Salemi e con lotto adottato dalla sorella Leonarda Giuseppa e ad ovest con proprietà della ditta C. Costruzioni; rilevata nel N.C.T. di Trapani, nel foglio di mappa n. 28, particelle: - n.629 (ex 31/c): seminativo, cl.1, a.07.51, r.d. € 6,21, r.a. € 2,52; - n.634 (ex 337/a): E.U., a. 01.75; - nel N.C.E.U. di Trapani nel foglio 28 particella n.634: p.T, cat. F/1, superficie catastale*

*mq.175. Si precisa che le dette particelle derivano dal frazionamento della particella di maggior consistenza n.31 e 337, giusto il frazionamento n.258212, approvato in data 1 agosto 2007.”*

ed infatti tali particelle, oltre ad immettere nella proprietà del Sig. [REDACTED], costituiscono anche la via di accesso per i lotti retrostanti ai Beni n.2 e n.3.

## **PATTI**

Sui Beni n.4 e n.5 non sussistono patti.

## **STATO CONSERVATIVO**

La strada vicinale versa in cattive condizioni e durante i periodi di piovosità, nella parte che conduce ai lotti di terreno, diventa pressoché impraticabile.

## **PARTI COMUNI**

Entrambe le particelle 634 e 629 costituiscono parti comuni ai lotti di terreno circostanti.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Niente da segnalare.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

I Beni n. 4 e n.5 si trovano nella disponibilità del Sig. [REDACTED] e dei proprietari degli altri lotti di terreno che da essi traggono accesso.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda la provenienza ventennale dei suddetti beni, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (03/09/2018), i passaggi di proprietà sono i seguenti:

**Atto di Divisione del 13/09/2007**, in Notaio Pizzo Daniele, Rep. N.18448, Racc.n.3871, registrato a Marsala il 01/10/2007 al numero 3727 Serie 1T, trascritto a Trapani il 03/10/2007 NN.26892/17782. Con questo atto di divisione, *“...Precisano i comparenti che resta in comune tra essi dividendi una striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, avente una superficie di circa mq.926 (novecentoventisei), e confinante a nord con il lotto di terreno adottato da Paola, ad est in parte con il fabbricato ed i terreni adottati da Leonardo, in parte con il terreno adottato da Leonarda Giuseppa e del lotto di terreno adottato da Paola, a sud con la via Ponte Salemi e con lotto adottato dalla sorella Leonarda Giuseppa e ad ovest con proprietà della ditta C. Costruzioni; rilevata nel N.C.T. di Trapani, nel foglio di mappa n. 28, particelle: - n.629 (ex 31/c): seminativo, cl.1, a.07.51, r.d. € 6,21, r.a. € 2,52; - n.634 (ex 337/a): E.U., a. 01.75; - nel N.C.E.U. di Trapani nel foglio 28 particella n.634: p.T, cat. F/1, superficie catastale mq.175. Si precisa che le dette particelle derivano dal frazionamento*

*della particella di maggior consistenza n.31 e 337, giusto il frazionamento n.258212, approvato in data 1 agosto 2007.”*

Denuncia di Successione in morte di [REDACTED], aperta in Trapani il 18/09/2005 e ivi registrata in data 11/04/2006 al n.430 vol.340 e successiva Denuncia in Rettifica del 02/01/2008 registrata a Trapani al n.2 vol.336.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20075 del Reg. Generale e N.15280 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

**Atto di Divisione Ereditaria del 24/10/1959**, in Notaio Giannitrapani Enrico, Rep. n.10387 n.1843 della Raccolta, registrato a Salemi il 13/11/1959 al n.328 Vol.106 e trascritto il 27/11/1959 al n.1114 del Registro d'ordine, Vol.1070 N.747.

Con tale atto di divisione ereditaria, i Sigg.ri [REDACTED] (padre dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED], fratelli germani, suddividono fra loro i beni ereditati dal padre [REDACTED] e dalla zia [REDACTED].

In particolare, il Sig. [REDACTED] acquisisce la proprietà, gravata di usufrutto in favore della madre [REDACTED], di *“...uno spezzone di terreno in territorio di Trapani, contrada Seniazza, esteso are novantacinque e centiare trenta (95.30) confinante: a nord con [REDACTED] Salvatore, a sud con via Ponte Salemi e con C [REDACTED] Andrea, ad est con [REDACTED] Francesco [REDACTED] Andrea e ad ovest con [REDACTED] Francesco. In Catasto all'art.16197 f.28 particella 31.”*

**Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]**, aperta in Trapani il 22/02/1951 e ivi registrata al n.14 vol.227 e trascritta il 30/08/1951 ai nn.9747/8984.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 30/10/2018, N.20074 del Reg. Generale e N.15279 del Reg. Particolare, in Notaio Pizzo Daniele di Marsala.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San

Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

#### *Trascrizioni*

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N.1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

#### *Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
  
- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
  
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:  
Imposta Ipotecaria € 235,00  
Imposta di Bollo € 59,00

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

I Beni n.4 e n.5 ricadono nella ZTO Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà), con indice fondiario pari a 0.06 mc/mq.

Si applica l'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **Descrizione della zona in cui si trova il Bene n.6.**

Il bene n.6 si trova nel centro storico di Trapani, a breve distanza dalla zona portuale e dalla zona turistica. Nel quartiere si trovano tutti i principali servizi: negozi di alimentari, farmacia, bar, tabacchi, scuole, ristoranti ed altre attività commerciali. La vivibilità del centro storico è fortemente penalizzata dalla insufficienza di parcheggi riservati ai residenti.

## **Bene n°6 – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Trapani (TP), Centro Storico, via San Francesco D’Assisi n.138, piano primo (Cortile della Neve).**

### **Descrizione del Bene n°6 – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Trapani (TP), Centro Storico, via San Francesco D’Assisi n.138, piano primo (Cortile della Neve).**

L’immobile indicato come “Bene n.6” è un appartamento per civile abitazione, sito nel centro storico di Trapani, nella via San Francesco D’Assisi n.138, all’interno di un antico cortile denominato “Cortile della Neve”, al primo piano a destra. L’accesso al cortile avviene per mezzo di un arco in pietra e, sulla destra, si trova l’androne e vano scala che conduce all’appartamento, dopo aver salito una tipica scala in pietra “alla trapanese”.

Si entra direttamente nel soggiorno-tinello che funge anche da disimpegno per tutte le stanze. Infatti, dal soggiorno si accede alla cucina-pranzo, al bagno ed alla camera da letto principale, mentre dalla cucina si accede ad una ulteriore camera da letto. In cucina si trova anche un piccolo vano ripostiglio dove è stato collocato un grande frigorifero. Tutto l’appartamento è rifinito al civile, la pavimentazione è in finto parquet di colore noce, in tutto l’appartamento, e il soffitto è stato coperto con perline in legno pure di colore noce. Le porte sono in legno tamburato di colore scuro e così anche i serramenti esterni. Le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate con elementi di colore chiaro. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L’approvvigionamento idrico avviene per mezzo di cisterne collocate sul lastrico solare. Tutto l’insieme si trova in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i dati metrici, l’appartamento sviluppa una superficie lorda e commerciale di mq 70 circa e utile di mq 55,33 con altezza i mt 3,50.

Sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

L’appartamento è in atto abitato dalla Sig.ra [REDACTED], dal suo compagno [REDACTED] e dalla loro figlia di anni 4.

## **Dati catastali attuali e corrispondenza – Bene Sei**

Intestati catastali: [REDACTED], nata a Erice (TP) il 13/09/1989, cod. fisc. [REDACTED]

Diritto: Piena proprietà per 500/1000

Comproprietario per la quota di 500/1000 della piena proprietà: [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]



Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 301, Part. 428 sub.20, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale mq 65, Totale escluse aree scoperte mq 65, Rendita € 267,27, Piano 1

Durante il sopralluogo peritale, si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti.

## **CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2023

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2023

Dati identificativi: Comune di TRAPANI (L331) (TP)

Foglio 301 Particella 482 Subalterno 20

Comune di TRAPANI (L331) (TP)

Indirizzo: VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI n. 138 Piano 1

### **Intestati catastali attuali**

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a ERICE (TP) il 13/09/1989

Diritto di: Proprietà per 1/2 bene personale

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a ERICE (TP) il 08/10/1978

Diritto di: Proprietà per 1/2 bene personale

### **Dati identificativi Immobile attuale**

**Dal 30/04/2009 al 18/01/2010**

Comune di Trapani, foglio 301, particella 428, sub.20

FUSIONE del 30/04/2009 Pratica n. TP0104876 in atti dal 30/04/2009 FUSIONE (n. 6656.1/2009): sono stati soppressi i subalterni 6 e 7 ed è stato creato il subalterno 20.

### **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dal 16/06/1978 al 09/06/2012**

1. [REDACTED] GIUSEPPE (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 25/11/1967 – Proprietario per 2/18

2. [REDACTED] LUIGI (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 02/02/1971 – Proprietario per 2/18

3. [REDACTED] PAOLA (cod. fisc. [REDACTED])

Nata a Erice il 13/02/1977 - Proprietaria per 2/18

4. [REDACTED] ALBERTO (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 30/01/1943 – Proprietario per 3/18

#### **Dal 09/06/2012 al 24/06/2016**

1. [REDACTED] GIUSEPPE (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 25/11/1967 – Proprietario per 1/3

2. [REDACTED] LUIGI (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 02/02/1971 – Proprietario per 1/3

3. [REDACTED] PAOLA (cod. fisc. [REDACTED])

Nata a Erice il 13/02/1977 - Proprietaria per 1/3

#### **Dal 16/06/1978 al 09/06/2012**

1. [REDACTED] ALBERTO (cod. fisc. [REDACTED])

Nato a Trapani il 30/01/1943 – Proprietario per 500/1000

2. [REDACTED] ROSA (cod. fisc. [REDACTED])

Nata a Trapani il 15/09/1946 – Proprietario per 500/1000

#### **PRECISAZIONI**

Sul bene n.6 non ci sono precisazioni da fare.

#### **PATTI**

Non sussistono patti.

#### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione, come già relazionato nella sezione dedicata alla descrizione.

#### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono: la proporzionale quota di comproprietà dell'androne di ingresso, del vano scala, della cisterna, della lavanderia, delle tubazioni d'acqua potabile, delle condutture di scarico, dei terrazzi e di quant'altro è per legge, consuetudine e per destinazione d'uso e godimento comune nei condomini edilizi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente abitato dalla Sig.ra [REDACTED], dal suo compagno Sig. [REDACTED] e dalla loro figlia di anni 4.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del Bene 6 antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (03/09/2018), i passaggi di proprietà sono i seguenti:

**Atto di Compravendita del 24/06/2016**, in Notaio Gasbarro Adriana, Rep. N.2780, Racc.n.2325, registrato a Trapani il 11/07/2016 al numero 3865 Serie 1T, trascritto a Trapani il 11/07/2016 NN.13204/10277.

Con questo atto di compravendita, i Sigg.ri [REDACTED] acquistano per la figlia [REDACTED] e per il suo compagno [REDACTED] *"...la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un maggior fabbricato sito in Trapani nella via San Francesco D'Assisi, entro il Cortile della Neve n.9, composto da tre vani, cucina, w.c. e ripostiglio e confinante: con proprietà Pizzimenti o aventi causa, con proprietà Sieri Pepoli o aventi causa e con scala e cortile comune.*

*Risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trapani al foglio 301, particella 428 subalterno 20, via San Francesco D'Assisi n.138 (ma in effetti Cortile della Neve n.9), piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq 65, rendita € 267,27."*

**Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED], aperta in Trapani il 14/03/2009 e ivi registrata in data 10/06/2009 al n.656 vol.337 e successiva Denuncia integrativa del 12/05/2016 registrata a Trapani al n.863 vol.9990.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 11/07/2016, N.13205 del Reg. Generale e N.10278 del Reg. Particolare, in Notaio Gasbarro Adriana di Trapani.

**Denuncia di Successione** in morte di [REDACTED], aperta in Trapani il 09/06/2012 e ivi registrata al n.955 vol.9990 e successiva Denuncia modificativa del 06/06/2016 registrata a Trapani al n.1020 vol.9990.

L'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] è stata trascritta in data 11/07/2016, N.13206 del Reg. Generale e N.10279 del Reg. Particolare, in Notaio Gasbarro Adriana di Trapani.

**Atto di Compravendita** del 16/06/1978, in Notaio Orbosuè Giuseppe, Rep. n.60759, n.10782 della Raccolta, registrato a Trapani il 03/07/1978 al n.5182 Vol.361 e trascritto il 14/07/1978 al n.11262 del Registro d'ordine, Vol.2390 N.9989.

Con tale atto di compravendita, i Sigg.ri [REDACTED] Alberto e [REDACTED] Rosa, coniugi, acquistano dal Sig. [REDACTED] Antonino "...due piccolissimi appartamenti contigui al primo piano, in pessime condizioni per vetustà e perché danneggiati dal terremoto del 1968, siti in Trapani, nella via San Francesco D'Assisi, n.110, dentro cortile, costituiti l'uno di due vani, cucina e w.c. e l'altro di un vano, cucina e w.c., nel loro insieme confinanti con: proprietà Pizzimenti, con case del Barone Sieri Pepoli e con cortile comune... Iscritti nel N.C.E.U. di Trapani a nome del venditore alla partita 8985, f.7/B, part. 428/6 – p.1°... e part.428/7..."

Le due particelle sono state fuse catastalmente in data 30/04/2009 Pratica n. TP0104876 in atti dal 30/04/2009 FUSIONE (n. 6656.1/2009).

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento** immobili derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N,1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED]

[REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]  
trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

#### *Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:  
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:  
Imposta Ipotecaria € 235,00  
Imposta di Bollo € 59,00

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Bene n.6 ricade nella ZTO A1 del PRG del Comune di Trapani (zona del centro storico urbano). Si applica l'art.102 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art.102 - A.1 – Zona del centro storico urbano

La Zona Omogenea del centro storico urbano "A.1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 Prot. n° 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G..

Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica,

laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

I fabbricati compresi nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

- a) edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Per la Zona "A.1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, 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, sedi per l'istruzione universitaria, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il CTU ha effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani e non risultano pratiche edilizie riguardanti questo immobile.

L'immobile è comunque di antica costruzione, in quanto le due particelle che sono state fuse erano già esistenti nel 1955, quando furono acquistate dal Sig. [REDACTED].

Tuttavia, occorre precisare che, nell'Archivio Comunale, mancano le pratiche edilizie dal 1965 al 1976 (probabilmente andate distrutte durante l'alluvione del 1976 o quella del 1978).

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (Immobile in Classe G – 169,47 KWh/mq anno).
- 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**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio e pertanto vigono le norme che regolano la convivenza fra gli abitanti del complesso. La quota ordinaria mensile ammonta ad € 30,00.

## FORMAZIONE DEI LOTTI – STIMA IMMOBILIARE

Considerando la tipologia e la morfologia dei cespiti pignorati, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare quattro lotti di vendita così composti:

### **Lotto 1 – Casa indipendente con giardino in via Ponte Salemi n. 41, Fraz. Xitta, Trapani**

Immobile residenziale con giardino circostante di proprietà del Sig. ██████████, è individuato dalla particella 337 del foglio 28 (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà) e dalla quota di 1/3 della piena proprietà della particella 634, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente. Il Lotto 1 è formato dai Beni n.1 e n.4.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.2, cat. A/3, classe 7, vani 7, rendita € 686,89.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

In Catasto, la particella 634 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata per l'abitazione e per gli spazi destinati a giardino, come superficie ragguagliata.

Per quanto riguarda il fabbricato, il CTU ha eseguito una ricerca nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di immobili indipendenti con giardino e spazio esterno e con grado di finiture, rifiniture e agi similari, considerando anche che ci troviamo in una zona agricolo-residenziale, ma abbastanza vicina alla città, peraltro molto appetibile proprio per la possibilità di reperimento di case indipendenti con giardino.

Si è consultata anche la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate.

Considerato il mediocre stato di manutenzione dell'immobile, il valore assunto per metro quadrato di superficie ragguagliata è di € 1.000,00.

La superficie convenzionale complessiva del Lotto 1 è di mq 265,65 (superficie commerciale) cui va sommata la quota di 1/3 della particella 634 e cioè  $\text{mq } 204/3 = \text{mq } 68 \times 0,10 = \text{mq } 6,8$  (superficie ragguagliata).

$(\text{mq } 265,65 + \text{mq } 6,8) \times € 1.000,00 = \text{mq } 272,45 \times € 1.000 = € 272.450,00$  (valore del fabbricato)



## **Deprezamenti**

Al valore complessivo del fabbricato vanno defalcati i costi per la demolizione delle opere abusive e non sanabili. Il tutto per un totale complessivo di € 8.000,00.

€ 272.450,00 - € 8.000,00 = € 264.450,00

Infine, è stato calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 264.450,00 – 15 % = € 224.782,50 che arrotondiamo al valore intero

**Valore finale di stima del Lotto Uno: € 225.000,00**

### **Lotto 2 – Lotto di terreno con fabbricato abusivo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani**

Spezzone di terreno di proprietà del Sig. ██████████, individuato dalla particella 633 del foglio 28, della estensione complessiva mq 413,50, su cui insiste un fabbricato totalmente abusivo ed altri manufatti precari di natura abusiva, e quota di 1/3 della piena proprietà della particella 629, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente, e dalla servitù di passaggio sulla particella 634 (Si veda la sezione "PATTI").

Il Lotto 2 è formato dai Beni n.2 e n.5.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 633: in Catasto l'immobile risulta non presente. Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, la particella 629 individua un immobile non presente. Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

L'immobile oggetto di causa è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Trapani, nella perimetrazione relativa a ZONA Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà). L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia; esso non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso": esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare o regolarizzabile.

L'immobile in oggetto, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da una Ordinanza di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume ragionevolmente che un sindaco non potrà procedere alla demolizione di tutto il patrimonio edilizio abusivo ricadente nel territorio amministrato in tempi brevi; pertanto, questi immobili conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", proprio perché il rischio della demolizione è remoto e in alcuni casi anche improbabile.

In quest'ottica, possiamo ipotizzare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti, i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte della amministrazione comunale, si possono ragionevolmente valutare in un ventennio (al momento, non risulta che l'attuale amministrazione comunale di Trapani abbia proceduto a mettere in esecuzione Ordinanze di Demolizione, in questa zona del territorio comunale).

Inoltre, nel caso specifico, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), e tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V_f = a (q^{n-1})/r$$

Dove:

- **Vf** valore finale del bene
- **a** reddito netto annuo
- **q** montante della rendita
- **n** annualità (20)
- **r** saggio di capitalizzazione.

Procediamo con il **calcolo del reddito netto annuo**, in base ad un ipotetico valore locativo dell'immobile. La scrivente CTU ha considerato le seguenti fonti: Borsino Immobiliare di Trapani, listino ufficiale 2017, I semestre, ultimo pubblicato e precisamente: valore locativo unitario semicentro, V.L.U. 3,50 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in discrete condizioni abbiamo:

$$3,50 \text{ €/mq} \times 56 \text{ mq} = 196,00 \text{ € valore locativo mensile che arrotondiamo ad € 200,00.}$$

Da cui si ottiene una rendita mensile lorda di € 200,00 pari ad un canone lordo annuo € 2.400,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese comunque minime perché non risulta che vengano versate imposte relativamente a questo fabbricato),

analiticamente tradotte nella percentuale del 10%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2.160,00.

Il **montante della rendita** equivale alla somma dei montanti delle singole rate calcolati al termine della rendita nel regime di capitalizzazione prescelto (20 anni al 3%)

La valutazione del **saggio di capitalizzazione** deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari ad € 2.160,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo:

$$Af = a (q^{20-1} / r) = 2.160 (1,03^{20-1} / 0,03) = 2.160 \times 26,87 = \mathbf{\text{€ } 58.040,00}$$

Pertanto, il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 58.040,00.

### **Deprezzamenti**

Viene calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 58.040,00 – 15 % = € 49.334,00 che arrotondiamo al valore intero

**Valore finale di stima del Lotto Due: € 50.000,00**

### **Lotto 3 - Lotto di terreno agricolo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani**

Spezzone di terreno agricolo incolto di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 630 del foglio 28, estensione complessiva mq 590, e dalla servitù di passaggio dalle particelle 629 e 634, cioè la strada vicinale di accesso (si veda la sezione "PATTI").

Il Lotto 3 è formato dal Bene n.3.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 630: in catasto l'immobile risulta non presente. Quota pignorata: di 1.000/1.000 di piena proprietà.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie agricola (in questo caso, non abbiamo nemmeno il reddito agrario cui fare riferimento).

Il CTU ha consultato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate, fermo però all'anno 2013 per la Provincia di Trapani, Regione Agraria n.4 (Pianura di Trapani: Comuni di Marsala, Paceco, Trapani, Petrosino).

Il valore indicato per ettaro di superficie agricola (Incolto produttivo) è di € 4.000,00, cioè € 0.40/mq ma il CTU decide di applicare un valore pari ad € 2.00/mq, in virtù della contiguità con altri lotti di terreno, per cui il Lotto Tre, essendo intercluso, potrebbe risultare appetibile in vista della formazione di un lotto della superficie minima edificabile di mq 5.000, come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La superficie convenzionale complessiva del Lotto 3 è di mq 590 (superficie effettiva).

Mq 590 x € 2,00 = € 1.100,00

### **Deprezzamenti**

Rischio assunto per mancata garanzia (vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi):  
15,00%

€ 1.100 – 15 % = € 1.003,00 che arrotondiamo al valore intero

**Valore finale di stima del Lotto Tre: € 1.000,00**

### **Lotto 4 – Appartamento per civile abitazione in via San Francesco D'Assisi n.138, Trapani**

Appartamento per civile abitazione sito in Trapani, zona centro storico, via San Francesco D'Assisi n.138, piano primo, all'interno del Cortile della Neve, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED].

Dati Catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 301, particella 428, sub.20, Cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 267,27.

Quota pignorata: ½ della piena proprietà.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata per appartamento con tutti i servizi e parti comuni.

Il CTU ha eseguito una ricerca per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di appartamenti residenziali con grado di finiture, rifiniture e agi similari, considerando anche che ci troviamo nel centro storico di Trapani, zona ormai molto richiesta anche per la locazione turistica stagionale.

Si è consultata anche la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate.

Considerato il discreto stato di manutenzione dell'immobile, il valore assunto dal CTU per metro quadrato di superficie commerciale è di € 1.300,00.

La superficie commerciale complessiva del Lotto 4 è di mq 70 (superficie commerciale) mq

Mq 70 x € 1.300,00 = € 91.000,00

### **Deprezzamenti**

Va calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 91.000,00 – 15 % = € 77.350,00 che arrotondiamo al valore intero

**Valore finale di stima del Lotto Quattro: € 78.000,00**

**Valore della quota pignorata di ½ : € 38.675,00**

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 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Arch. Vincenza Martino*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNO

#### **Casa indipendente con giardino in via Ponte Salemi n. 41, Fraz. Xitta, Trapani**

Immobile residenziale con giardino circostante di proprietà del Sig. [REDACTED], è composto dalla particella 337 del foglio 28 (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà) e dalla quota di 1/3 della piena proprietà della particella 634, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.2, cat. A/3, classe 7, vani 7, rendita € 686,89.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

In Catasto, la particella 634 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta: € 225.000,00**

### LOTTO DUE

#### **Lotto di terreno agricolo con fabbricato abusivo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani**

Spezzone di terreno di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 633 del foglio 28, della estensione complessiva mq 413,50, su cui insiste un fabbricato totalmente abusivo ed altri manufatti precari di natura abusiva, e quota di 1/3 della piena proprietà della particella 629, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente, e dalla servitù di passaggio sulla particella 634 (Si veda la sezione "PATTI").

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 633: in Catasto l'immobile risulta non presente.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, la particella 629 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

**Prezzo base d'asta: € 50.000,00**

## LOTTO 3

### **Lotto di terreno agricolo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani**

Spezzone di terreno agricolo incolto di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 630 del foglio 28, estensione complessiva mq 590, e dalla servitù di passaggio dalle particelle 629 e 634, cioè la strada vicinale di accesso (si veda la sezione "PATTI").

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 630: in catasto l'immobile risulta non presente.

Quota pignorata: di 1.000/1.000 di piena proprietà.

**Prezzo base d'asta: € 1.000,00**

## LOTTO 4

### **Appartamento per civile abitazione in via San Francesco D'Assisi n.138, Trapani**

Appartamento per civile abitazione sito in Trapani, zona centro storico, via San Francesco D'Assisi n.138, piano primo, all'interno del Cortile della Neve, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED].

Dati Catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 301, particella 428, sub.20, Cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 267,27.

Quota pignorata: ½ della piena proprietà.

**Valore della quota di ½ : € 38.675,00**

### **Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.**

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.

*Trascrizioni*

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N,1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

*Oneri di cancellazione*

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:

Imposta Ipotecaria € 35,00.

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:

Imposta Ipotecaria € 35,00.

- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:

Imposta Ipotecaria € 235,00

Imposta di Bollo € 59,00