
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16

Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2023 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.608,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.824,50	27

INCARICO

All'udienza del 20/12/2023, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Oliva, 54 - 91011 - Alcamo (TP), email vitalbalacolla@gmail.com, PEC vitalba.lacolla@pec.it, Tel. 331 6888467 - 328 1397317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PACECO (TP) - VIA REGINA MARGHERITA N.100, EDIFICIO CIVILE, PIANO PRIMO E TERZO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- A) Unità abitativa posta al piano 1° con lavanderia al piano 3° (sub. 19);
- B) Lavanderia posta al piano 3° (sub. 21).

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea B.0 del PRG del comune di Paceco.

Tali, pignorate, unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.lla 42 subalterni 19, 21.

Il sub. 19 è costituito da un monolocale posto al piano 1°, composto da: salone con angolo cottura, bagno e disimpegno, oltre ad una lavanderia con annesso terrazzo al piano 3° (parte prospiciente la stessa lavanderia) e non l'intero come riportato nell'elaborato planimetrico.

Il sub. 21 è costituito da una piccola lavanderia posta al piano 3°, catastalmente autonoma ma nella realtà è annessa (è stato abbattuto il muro divisorio) alla lavanderia del sub. 19, formando così una unica lavanderia, con un unico accesso (quello previsto nel sub. 19).

LOTTI

In considerazione di quanto rappresentato nel precedente paragrafo (fusione delle 2 lavanderie) che risultano già accorpate (sub. 19 e 21).

Lotto n.1

Sub. 19 Monolocale al piano 1° con lavanderia e terrazzo al p.3°

Sub. 21 Lavanderia al piano 3°.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lotto n.1

Sub. 19 Monolocale al piano 1° con lavanderia e terrazzo al p.3°

Sub. 21 Lavanderia al piano 3°.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PACECO (TP) - VIA REGINA MARGHERITA N.100, EDIFICIO CIVILE, PIANO SECONDO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

-Unità abitativa posta al p. 2° (sub. 23)

Il fabbricato è ubicato a Paceco in via Regina Margherita n.100 Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea b.0 del PRG del comune di Paceco.

Tale unità immobiliare pignorata è censita al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterno 23.

Il sub. 23 è costituito da un piccolo appartamento posto al piano 2°, composto da camera, pranzo, studiolo, ingresso, cucinino e bagno.

Lotto n.2

Sub. 23 Piccolo Appartamento al piano 2°.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato, oggetto della perizia, si trova nel comune di Paceco (foglio 56 Particella 42 sub. 19,21,23). Il fabbricato confina ad nord con la via Monte Santo, ad est con la proprietà del Sig. #COPPOLA ANDREA#, a ovest con la proprietà della signora #BARBERA MARIA ANTONIA# e a sud con la via Regina Margherita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,40 m	1
Lavanderia	13,61 mq	16,14 mq	1	16,14 mq	3,15 m	3
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	3,40 m	1
Terrazzo coperto	37,80 mq	37,80 mq	0,45	17,01 mq	3,15 m	Terzo
Terrazzo scoperto	24,60 mq	24,60 mq	0,25	6,15 mq	3,15 m	Terzo

Totale superficie convenzionale:	126,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	126,40 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1981 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 42, Sub. 21 Categoria A3 Cl.7, Cons. 1 Superficie catastale 8 mq Rendita € 64,00 Piano 3
Dal 13/11/1981 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 42, Sub. 19 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 Superficie catastale 94 mq Rendita € 387,00 Piano 1-3

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	42	19		A3	7	6	94 mq	387 €	1	
	56	42	21		A3	7	1	8 mq	64 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per le unità immobiliari di primo e terzo piano non risulta esserci la regolarità catastale in quanto al primo piano risultano demoliti alcuni tramezzi che hanno comportato l'eliminazione delle camere da letto e della stanza da pranzo, al fine di avere realizzato una unica zona cucina-soggiorno-pranzo, mentre al terzo piano sono state unificate le lavanderie mediante la eliminazione del tramezzo divisorio e la eliminazione dell'apertura di accesso per quella accanto il vano scala, altresì la parte di terrazzo antistante la lavanderia risulta coperta mediante la realizzazione di una copertura con lamierino (oggi fatiscente), pertanto necessita redigere e presentare le relative variazioni catastali con causale di fusione e diversa distribuzione interna. Il costo complessivo per la redazione delle variazioni catastale relative alle unità di primo piano e terzo piano ammonta ad €.900,00.

PRECISAZIONI

Il LOTTO N.1 è costituiti dai sub. 19 e 21.

Sub. 19 Monolocale al piano 1°

Sub. 21 Lavanderia al piano 3°

STATO CONSERVATIVO

Il primo è in uno stato di conservazione buono, mentre il vano lavanderia necessita di opere di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla sola scala di accesso ai piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è buono.

strutture portanti verticali: struttura portante in muratura in buone condizioni;

solai: solaio misti in latero cemento e c.a. a nervatura parallele in buone condizioni;

fondazioni: tipo di fondazioni a travi rovesce.

copertura: la copertura è in parte a terrazzo praticabile ed in parte coperta.

pareti esterne : sono in conci di tufo dello spessore di cm 30;

pareti interne : in segati di tufo dello spessore di cm 8;

le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e sovrastante mano di ducotone;

i prospetti esterni, i vani scala ed androni sono intonacati intonaco civile con sovrastante mano di ducotone;

la pavimentazione interna è in marmo esclusi i servizi, bagno e cucina, che sono in ceramica;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni in legno e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno tamburato;

scale: la scala interna condominiale è rivestita in marmo botticino .

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1981 al 08/03/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TRAPANI	24/03/1962	8783	10456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRI TRAPANI	13/11/1981	1331	309
Dal 14/05/1986 al 08/03/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO ALDO PIAZZA	14/05/1986	16065	5002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TRAPANI	10/06/1986	2793	8783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO TRAPANI	27/05/1986	3866	IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza e la successione è verranno inserite come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 19/05/2004
Reg. gen. 45901 - Reg. part. 19717
Quota: INTERA
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERIT
Iscritto a TRAPANI il 02/03/2007
Reg. gen. 6682 - Reg. part. 1280
Quota: INTERA
Importo: € 197.925,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.962,52
Data: 26/01/2007
N° repertorio: 89074
N° raccolta: 2006
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERIT
Iscritto a TRAPANI il 10/06/2008
Reg. gen. 43399 - Reg. part. 2008
Quota: INTERA
Importo: € 42.931,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.465,92
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 16781
N° raccolta: 2697

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 18/12/2015
Reg. gen. 23312 - Reg. part. 17208
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 17/03/2016
Reg. gen. 5496 - Reg. part. 4426
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 27/11/2018
Reg. gen. 21851 - Reg. part. 16503
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 07/07/2023
Reg. gen. 14279 - Reg. part. 11639
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 17 - Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)

Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968.

A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzione) rimangono poco al di sotto dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra. Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorchè non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento costruiti in data antecedente al 1942.

Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta contestazione urbana e delle previsioni progettuali del PRG, le zone B, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, sono state articolate nelle seguenti sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Nubia: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Dattilo: sottozone B1, B2.

In tutte le sottozone B è ammessa l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso singole concessioni solo quando i lotti siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognatura), ovvero quando

il richiedente si impegni a realizzarle e a cederle gratuitamente al Comune, contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra.

Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui lotti interclusi previste dall'art.39 della l. r. n. 19 del 1972.

In assenza di opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto secondo dell'art. 39 della l.r. n.19 del 1972 l'obbligo lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000. Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG.

Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadono nell'ambito della stessa zona omogenea.

Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B

nei seguenti casi:

1. Ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della legge regionale n. 71/78;

2. Sopraelevazione di edifici esistenti semprechè tale sopraelevazione sia di modesta volumetria.

In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'area a realizzare, opponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto

sulla concessione.

L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato costruito con regolare licenza edilizia del 31/08/1967 a cui è seguita la dichiarazione di abitabilità del 15/10/1970, successivamente è stata presentata una richiesta per cambio di destinazione d'uso del piano terra , giusta autorizzazione n. 93 del 24/07/2001; in epoca successiva è stata presentata richiesta di autorizzazione per posa in opera per un elevatore personale etc , giusta autorizzazione n.165 del 11/06/2007. Il fabbricato è stato altresì interessato a lavori relativi all'autorizzazione edilizia n. 65 del 04/05/2011.A seguito dei suddetti lavori è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 1447 del 02/05/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le unità immobiliari, oggetto della perizia di stima, allo stato attuale non risultano conformi alle licenze / autorizzazioni rilasciate in quanto al primo piano risultano demoliti alcuni tramezzi che hanno comportato che l'eliminazione delle camere da letto e della stanza da pranzo, al fine di avere realizzato una unica zona cucina-soggiorno-pranzo. mentre al p.3° la lavanderia originaria è stata allargata demolendo la parete che la separava dalla lavanderia sub.21 ed è stata murata la porta di accesso dal lato Sud e ricavando così una sola lavanderia più grande con annessi il terrazzo coperto lato nord e quello scoperto lato Sud.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica inerente le modifiche interne ed esterne per le aperture della lavanderia occorre presentare una SCIA presso il Comune di Paceco, ammonta ad €. 3.700,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito nessun condominio per il fabbricato di che trattasi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato, oggetto della perizia, si trova nel comune di Paceco (foglio 56 Particella 42 sub. 19,21,23). Il fabbricato confina ad nord con la via Monte Santo, ad est con la proprietà del Sig. #COPPOLA ANDREA#, a ovest con la proprietà della signora #BARBERA MARIA ANTONIA# e a sud con la via Regina Margherita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,15 m	2
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	3,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				87,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1981 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 42, Sub. 23 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 290,00 Piano 2

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	42	23		A3	7	4,5	86 mq	290 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Per l'unità immobiliare di secondo piano esiste la conformità catastale.

PRECISAZIONI

Il sub. 23 è costituito da un piccolo appartamento posto al p. 2°, composto da camera, pranzo, studiolo, ingresso, cucinino e bagno ed è corrispondente al LOTTO N.2.

STATO CONSERVATIVO

L'unità di secondo piano è in uno stato di conservazione buono.

PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla sola scala di accesso ai piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è buono.

strutture portanti verticali: struttura portante in muratura in buone condizioni;
solai: solaio misti in latero cemento e c.a. a nervatura parallele in buone condizioni;
fondazioni: tipo di fondazioni a travi rovesce.

copertura: la copertura è in parte a terrazzo praticabile ed in parte coperta.

pareti esterne : sono in conci di tufo dello spessore di cm 30;

pareti interne : in segati di tufo dello spessore di cm 8;

le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e sovrastante mano di ducotone;
 i prospetti esterni, i vani scala ed androni sono intonacati intonaco civile con sovrastante mano di ducotone;
 la pavimentazione interna è in marmo esclusi i servizi, bagno e cucina, che sono in ceramica;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni in legno e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno tamburato;

scale: la scala interna condominiale è rivestita in marmo botticino .

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1981 al 08/03/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TRAPANI	24/03/1962	8783	10456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRI TRAPANI	13/11/1981	1331	309		
Dal 14/05/1986 al 08/03/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO ALDO PIAZZA	14/05/1986	16065	5002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA TRAPANI	10/06/1986	2793	8783		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO TRAPANI	27/05/1986	3866	IT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza e la successione è verranno inserite come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 19/05/2004
Reg. gen. 45901 - Reg. part. 19717
Quota: INTERA
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERIT
Iscritto a TRAPANI il 02/03/2007
Reg. gen. 6682 - Reg. part. 1280
Quota: INTERA
Importo: € 197.925,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.962,52
Data: 26/01/2007
N° repertorio: 89074
N° raccolta: 2006
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SERIT
Iscritto a TRAPANI il 10/06/2008
Reg. gen. 43399 - Reg. part. 2008

Quota: INTERA
Importo: € 42.931,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.465,92
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 16781
N° raccolta: 2697

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 18/12/2015
Reg. gen. 23312 - Reg. part. 17208
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 17/03/2016
Reg. gen. 5496 - Reg. part. 4426
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 27/11/2018
Reg. gen. 21851 - Reg. part. 16503
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 07/07/2023
Reg. gen. 14279 - Reg. part. 11639
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 17 - Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)
Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968.

A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzione) rimangono poco al di sotto

dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra. Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorchè non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento costruiti in data antecedente al 1942.

Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta contestazione urbana e delle previsioni progettuali del PRG, le zone B, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, sono state articolate nelle seguenti sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Nubia: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Dattilo: sottozone B1, B2.

In tutte le sottozone B è ammessa l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso singole concessioni solo quando i lotti siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognatura), ovvero quando

il richiedente si impegni a realizzarle e a cederle gratuitamente al Comune, contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra.

Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui lotti interclusi previste dall'art.39 della l. r. n. 19 del 1972.

In assenza di opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto secondo dell'art. 39 della l.r. n.19 del 1972 l'obbligo lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000. Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG.

Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadono nell'ambito della stessa zona omogenea.

Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B

nei seguenti casi:

1. Ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della legge regionale n. 71/78;

2. Sopraelevazione di edifici esistenti semprechè tale sopraelevazione sia di modesta volumetria.

In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'area a realizzare, opponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto sulla concessione.

L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato costruito con regolare licenza edilizia del 31/08/1967 a cui è seguita la dichiarazione di abitabilità del 15/10/1970, successivamente è stata presentata una richiesta per cambio di destinazione d'uso del piano terra , giusta autorizzazione n. 93 del 24/07/2001; in epoca successiva è stata presentata richiesta di autorizzazione per posa in opera per un elevatore personale etc , giusta autorizzazione n.165 del 11/06/2007. Il fabbricato è stato altresì interessato a lavori relativi all'autorizzazione edilizia n. 65 del 04/05/2011.A

seguito dei suddetti lavori è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 1447 del 02/05/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'unità di che trattasi risulta esserci la conformità urbanistica-catastale .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito nessun condominio per il fabbricato di che trattasi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) Unità abitativa posta al piano 1° con lavanderia al piano 3° (sub. 19); B) Lavanderia posta al piano 3° (sub. 21). DESCRIZIONE Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea B.0 del PRG del comune di Paceco. Tali, pignorate, unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterni 19, 21. Il sub. 19 è costituito da un monolocale posto al piano 1°, composto da: salone con angolo cottura, bagno e disimpegno, oltre ad una lavanderia con annesso terrazzo al piano 3° (parte prospiciente la stessa lavanderia) e non l'intero come riportato nell'elaborato planimetrico. Il sub. 21 è costituito da una piccola lavanderia posta al piano 3°, catastalmente autonoma ma nella realtà è annessa (è stato abbattuto il muro divisorio) alla lavanderia del sub. 19, formando così una unica lavanderia, con un unico accesso (quello

previsto nel sub. 19). LOTTI In considerazione di quanto rappresentato nel precedente paragrafo (fusione delle 2 lavanderie) che risultano già accorpate (sub. 19 e 21). Lotto n.1 Sub. 19 Monolocale al piano 1° con lavanderia e terrazzo al p.3° Sub. 21 Lavanderia al piano 3°.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 42, Sub. 21, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 88.480,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo	126,40 mq	700,00 €/mq	€ 88.480,00	100,00%	€ 88.480,00
				Valore di stima:	€ 88.480,00

Valore di stima: € 88.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Regolarizzazione catastale	900,00	€
Regolarizzazione urbanistica	3700,00	€

Valore finale di stima: € 70.608,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del

mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: -Unità abitativa posta al p. 2° (sub. 23) Il fabbricato è ubicato a Paceco in via Regina Margherita n.100 Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea b.0 del PRG del comune di Paceco. Tale unità immobiliare pignorata è censita al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterno 23. Il sub. 23 è costituito da un piccolo appartamento posto al piano 2°, composto da camera, pranzo, studiolo, ingresso, cucinino e bagno. Lotto n.2 Sub. 23 Piccolo Appartamento al piano 2°.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 23, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.970,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo	87,10 mq	700,00 €/mq	€ 60.970,00	100,00%	€ 60.970,00
				Valore di stima:	€ 60.970,00

Valore di stima: € 60.970,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 51.824,50

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.

Alcamo, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Colla Vitalba

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - >Denuncia di successione in morte di Alestra Antonino (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione notaio. Antonio Aldo Piazza Rep.16065 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole progetto del 2011 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto - Autorizzazione n.65/2011 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità n.1447 del 2012 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CILA del 2021 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/03/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) Unità abitativa posta al piano 1° con lavanderia al piano 3° (sub. 19); B) Lavanderia posta al piano 3° (sub. 21). DESCRIZIONE Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea B.0 del PRG del comune di Paceco. Tali, pignorate, unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterni 19, 21. Il sub. 19 è costituito da un monolocale posto al piano 1°, composto da: salone con angolo cottura, bagno e disimpegno, oltre ad una lavanderia con annesso terrazzo al piano 3° (parte prospiciente la stessa lavanderia) e non l'intero come riportato nell'elaborato planimetrico. Il sub. 21 è costituito da una piccola lavanderia posta al piano 3°, catastalmente autonoma ma nella realtà è annessa (è stato abbattuto il muro divisorio) alla lavanderia del sub. 19, formando così una unica lavanderia, con un unico accesso (quello previsto nel sub. 19). LOTTI In considerazione di quanto rappresentato nel precedente paragrafo (fusione delle 2 lavanderie) che risultano già accorpate (sub. 19 e 21). Lotto n.1 Sub. 19 Monolocale al piano 1° con lavanderia e terrazzo al p.3° Sub. 21 Lavanderia al piano 3°. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 42, Sub. 21, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 17 - Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo) Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968. A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzione) rimangono poco al di sotto dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra. Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorchè non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento costruiti in data antecedente al 1942. Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione. In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra. Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui lotti interclusi previste dall'art.39 della l. r. n. 19 del 1972. In assenza di opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto secondo dell'art. 39 della l.r. n.19 del 1972 l'obbligo lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000. Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG. Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadono

nell'ambito della stessa zona omogenea. Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B nei seguenti casi: 1. Ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della legge regionale n. 71/78; 2. Sopraelevazione di edifici esistenti semprechè tale sopraelevazione sia di modesta volumetria. In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'area a realizzare, opponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto sulla concessione. L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

Prezzo base d'asta: € 70.608,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: -Unità abitativa posta al p. 2° (sub. 23) Il fabbricato è ubicato a Paceco in via Regina Margherita n.100 Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea b.0 del PRG del comune di Paceco. Tale unità immobiliare pignorata è censita al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterno 23. Il sub. 23 è costituito da un piccolo appartamento posto al piano 2°, composto da camera, pranzo, studiolo, ingresso, cucinino e bagno.

Piccolo	Appartamento	al	piano
			2°.

 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 23, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 17 - Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo) Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968. A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzione) rimangono poco al di sotto dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra. Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorchè non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento costruiti in data antecedente al 1942. Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione. In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta contestazione urbana e delle previsioni progettuali del PRG, le zone B, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, sono state articolate nelle seguenti sottozone: Ambito urbano di Paceco: sottozone B1, B2, B3 e B4. Ambito urbano di Nubia: sottozone B1, B2, B3 e B4. Ambito urbano di Dattilo: sottozone B1, B2. In tutte le sottozone B è ammessa l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso singole concessioni solo quando i lotti siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognatura), ovvero quando il richiedente si impegni a realizzarle e a cederle gratuitamente al Comune, contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra. Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui lotti interclusi previste dall'art.39 della l. r. n. 19 del 1972. In assenza di opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto secondo dell'art. 39 della l.r. n.19 del 1972 l'obbligo lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000. Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG. Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si

deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadono nell'ambito della stessa zona omogenea. Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B nei seguenti casi: 1. Ristrutturazione edilizia così come definito dall'art.20 della legge regionale n. 71/78; 2. Sopraelevazione di edifici esistenti semprechè tale sopraelevazione sia di modesta volumetria. In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'area a realizzare, opponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto sulla concessione. L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

Prezzo base d'asta: € 51.824,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.608,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano primo e terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 56, Part. 42, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	126,40 mq
Stato conservativo:	Il primo è in uno stato di conservazione buono, mentre il vano lavanderia necessita di opere di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) Unità abitativa posta al piano 1° con lavanderia al piano 3° (sub. 19); B) Lavanderia posta al piano 3° (sub. 21). DESCRIZIONE Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea B.0 del PRG del comune di Paceco. Tali, pignorate, unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.la 42 subalterni 19, 21. Il sub. 19 è costituito da un monolocale posto al piano 1°, composto da: salone con angolo cottura, bagno e disimpegno, oltre ad una lavanderia con annesso terrazzo al piano 3° (parte prospiciente la stessa lavanderia) e non l'intero come riportato nell'elaborato planimetrico. Il sub. 21 è costituito da una piccola lavanderia posta al piano 3°, catastalmente autonoma ma nella realtà è annessa (è stato abbattuto il muro divisorio) alla lavanderia del sub. 19, formando così una unica lavanderia, con un unico accesso (quello previsto nel sub. 19). LOTTI In considerazione di quanto rappresentato nel precedente paragrafo (fusione delle 2 lavanderie) che risultano già accorpate (sub. 19 e 21). Lotto n.1 Sub. 19 Monolocale al piano 1° con lavanderia e terrazzo al p.3° Sub. 21 Lavanderia al piano 3°.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.824,50

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Paceco (TP) - via Regina Margherita n.100, edificio civile, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 42, Sub. 23, Categoria A3	Superficie	87,10 mq
Stato conservativo:	L'unità di secondo piano è in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: -Unità abitativa posta al p. 2° (sub. 23) Il fabbricato è ubicato a Paceco in via Regina Margherita n.100 Le unità immobiliari indicate in premessa fanno parte di un maggiore fabbricato di 4 piani fuori terra che è ubicato a Paceco (TP) in via		

	Regina Margherita n.100, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 56 particella 42 e ricade in zona omogenea b.0 del PRG del comune di Paceco. Tale unità immobiliare pignorata è censita al N.C.E.U. di Paceco al fog.56 p.lla 42 subalterno 23. Il sub. 23 è costituito da un piccolo appartamento posto al piano 2°, composto da camera, pranzo, studiolo, ingresso, cucinino e bagno. Lotto n.2 Sub. 23 Piccolo Appartamento al piano 2°.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e la sua famiglia.