
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosselli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.800,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Arch. Rosselli Giuseppe, con studio in Via Sapone, 36 - 91027 - Paceco (TP), email pepperosselli@gmail.com, PEC giuseppe.rosselli@archiworldpec.it, Tel. 328 6265675, Fax 0923 881091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15 (Coord. Geografiche: 37.980022, 12.554726)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Paceco (TP), Via Rapisardi, angolo via S. Severino e vicolo Monteleone in zona centrale, ubicato al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale del maggiore edificio di cui fa parte, composto da ampio ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, riposto, soggiorno e tre balconi, con pertinenziale vano lavanderia sui lastrici solari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord-Est con la via Rapisardi, a Sud-Est con la via San Severino, a Nord-Ovest con la via Monteleone e a Sud-Ovest con altra unità immobiliare complanare appartenente ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,95 m	2
Lavanderia	3,80 mq	4,70 mq	0,33	1,55 mq	2,30 m	4
Totale superficie convenzionale:				107,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	847	9		A2	4	5,5 vani	106 mq	244,28 €	2 - 4	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere occupata da arredi ed effetti personali di un vecchio locatario che non occupa più l'immobile da circa tre anni.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ordine ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità in oggetto viene venduta con tutti i relativi annessi e connessi, accessori ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con tutti i diritti, in proporzione millesimale, sulle parti condominiali del fabbricato, così come stabiliti dalla legge e dalle consuetudini locali, tra cui in particolare le fondazioni ed i muri portanti o pilastri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si suppone che le strutture portanti del fabbricato condominiale, a 4 elevazioni fuori terra, da cui dipende l'immobile siano realizzate con muratura in conci di tufo dello spessore di cm. 30 sia per il piano terra che per tutte le altre elevazioni fuori terra mentre le stesse hanno un spessore di cm 25 per la lavanderia sul lastrico solare. Le strutture in elevazione poggiano presumibilmente su fondazioni di tipo diretto in conglomerato cementizio della sezione di cm 70x100 e sono sormontate da un cordolo in cemento armato della sezione di cm. 40x30 su cui si innestano gli orizzontamenti. Non è presente l'ascensore si ritiene che ne possa essere installato uno. L'altezza interna dell'unità al piano secondo è di m 2.95, la suddivisione dei vani è stata realizzata con tramezzi in tufo da 8 cm, i solai in latero-cementizio e i pavimenti sono rifiniti con piastrelle in scaglie di marmo, le porte inclusa quella d'ingresso sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno a vetro singolo con tapparelle, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile tranne che in cucina e nel bagno in cui sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di un metro. Gli impianti sono vetusti e risalenti all'epoca di costruzione e quindi privi delle necessarie certificazioni. Esiste l'impianto di riscaldamento a termosifoni ma è sprovvisto di caldaia e degli elementi radianti ed è assente anche l'impianto di climatizzazione estiva. L'acqua calda sanitaria

è prodotta con un boiler elettrico di antica concezione collocato nel bagno. Sul piano terrazza il vano lavanderia ha un'altezza di m 2,30.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti arredi ed effetti personali di un affittuario che abitava l'unità immobiliare circa tre anni fa, per come dichiarato dalla esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/2003	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luigi Manzo	29/04/2003	21025	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Trapani	10/06/2003	10260.3/2003	-
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dei registri immobiliari di Trapani	12/05/2003	1840	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/03/2004
Reg. gen. 9097 - Reg. part. 1160
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Dott. Saverio Camilleri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 2724
N° raccolta: -
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 01/02/2024
Reg. gen. 2311 - Reg. part. 119
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Dott. Saverio Camilleri
Data: 25/03/2024
N° repertorio: 2724
N° raccolta: -

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 10/10/2023
Reg. gen. 20853 - Reg. part. 16866
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 05/03/2024
Reg. gen. 4919 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e nella cancellazione della trascrizione derivante dall'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- per la cancellazione dell'ipoteca € 35 a titolo di tassa ipotecaria

- per la cancellazione del pignoramento € 200 a titolo di imposta ipotecaria + € 59 a titolo di imposta di bollo + € 35 a titolo di tassa ipotecaria

per un totale complessivo pari ad € 329

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso condominiale da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ricade nella Zona A (centro storico) del P.R.G. del Comune di Paceco che è regolamentata dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il centro storico è individuato e classificato come zona A nelle planimetrie di analisi dello stato di fatto e di progetto in scala 1/2.000. Esso comprende la parte più antica dell'ambito urbano di Paceco che si è sviluppata intorno al nucleo originario di impianto seicentesco. L'attuale perimetrazione è stata eseguita sulla base di un perimetro deliberato dal Consiglio Comunale nella delibera n. 171 del 10/12/1998. Le trasformazioni e le sostituzioni avvenute ai danni del patrimonio edilizio storico non incidono sulla metodologia di perimetrazione del centro storico e sulla sua classificazione come zona A da sottoporre a una particolare disciplina progettuale. A causa della scadente qualità urbana ed edilizia e del degrado dell'architettura storica e degli spazi urbani l'intera zona A può essere definita come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della l. n. 457/1978, l. n. 179/1992, l. r. n. 25/1993 (art. 121 e 122) e successive modificazioni nazionali e regionali.

L'attuazione degli interventi nella zona A sono quelli elencati nel precedente art. 10.

Destinazioni d'uso

Il centro storico svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme salvo quelle di seguito specificate. Sono infatti assolutamente incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso: Impianti per il commercio all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, depositi a cielo aperto o sotto tettoie; ricoveri per animali; artigianato di produzione nocivo o inquinante; stazioni per autocorriere e autotrasporti; industrie; impianti tecnici urbani.

Sono ammessi mix di funzioni; è consentito il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili e consentite.

Interventi consentiti

Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art.10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (anno 1920), è consentito effettuare gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) e d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978. Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni dell'edilizia storica, così come definita nel comma precedente. Le aree libere sono inedificabili fino alla redazione della pianificazione particolareggiata.

La demolizione e ricostruzione delle unità edilizie realizzate nel dopoguerra (dal 1945) può avvenire alle seguenti condizioni:

- volumetria non superiore a 5 mc. x mq.
- mantenimento dell'altezza esistente
- mantenimento dell'allineamento e dei distacchi
- uso della copertura a due falde con pendenza dal 25% al 35% di cui facoltativamente 1/3 a terrazza praticabile
- linguaggio architettonico e uso dei materiali ispirato all'edilizia storica locale.

Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art. 10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (1920), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978 (ristrutturazione edilizia) solo in quei manufatti in muratura disposti a schiera, costituiti da uno o più corpi di fabbrica, con copertura a due falde e generalmente con fronte su strada a scudo. La ristrutturazione deve essere intesa nel modo che segue:

1. La ristrutturazione interna con ampliamento della superficie utile è consentita in quegli edifici storici che ancora conservano la tipologia, la volumetria e l'organizzazione funzionale descritte sia nella relazione che nel regolamento edilizio. Per potenziare la loro funzione residenziale è consentito ampliare la superficie utile con l'inserimento di un solaio intermedio che può raggiungere anche il 100% della superficie sottostante. E' consentito anche l'inserimento di piccole finestre secondo i modelli tradizionali per migliorare l'areazione e il soleggiamento. L'interpiano e l'altezza libera possono essere inferiori a quelle previste per le nuove costruzioni. Deve essere mantenuta

l'altezza del colmo esistente.

2. La ristrutturazione con incremento volumetrico è consentita solo per l'edilizia storica che oggi presenta un solo piano fuori terra. Per potenziarne la funzione residenziale è consentito trasformare tali unità edilizie come quelle descritte sopra, sopraelevandole in pratica di un piano ma non superando mai con la linea di colmo del nuovo tetto l'altezza delle linee di colmo degli edifici storici circostanti aventi le caratteristiche descritte nel punto precedente. Eventuali ulteriori altezze (anche in deroga all'indice di densità fondiaria previsto) potranno essere consentite se contemplate da un piano di intervento di cui all'art.10 delle presenti norme approvato secondo le modalità della normativa vigente.

La ristrutturazione di fabbricati di cui alla lettera d) della LR 71/78 è ammessa anche per gli edifici realizzati in epoca successiva al dopoguerra (1945). Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Definizione degli interventi consentiti e modalità di intervento in zona A ed E1:

a) manutenzione ordinaria

opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; pulitura esterna; riparazione – sostituzione – tinteggiatura – infissi esterni – recinzioni – manti di copertura – pavimentazioni esterne; rivestimenti esterni senza modificare i materiali, le tinte e le tecnologie; riparazione e ammodernamento impianti e servizi igienici e tecnologici purché non comportino la costruzione di locali ex novo; sostituzione di grondaie e riparazioni di camme fumarie. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici e non necessitano di specifica autorizzazione.

b) manutenzione straordinaria

opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari (ad esempio, è ammessa la sostituzione di capriate lignee con capriate lignee formate con legno lamellare); opere per integrare o realizzare servizi e impianti tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazione

d'uso; rifacimento totale degli intonaci esterni utilizzando comunque, calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine e pigmenti "terra". I pigmenti color "terra" (di siena; ocras chiari e ocras scuri, giallo antico, rosa), sono da ricercare nella gamma di colori che già da 700 fanno parte della tradizione di

Paceco. Tali pigmenti al pari degli intonaci esterni, sono applicabili a tutti i tipi di intervento che si effettuano nel centro storico; rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali lapidei o cotti tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originari; consolidamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno; sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche; realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio; rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferiate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche e forme analoghe a quelle originali.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

c) Demolizione parziale

Sono le demolizioni senza costruzione di superfetazioni orizzontali e verticali. Se queste superfetazioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità. Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiara l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

Ambiti speciali di intervento diretto consentiti dal PRG.

Nelle more della pianificazione di cui all'art. 10 nella zona A sono ammessi i seguenti interventi pubblici:

1. Tutti gli interventi pubblici finalizzati:

- alla sistemazione delle aree esterne che non prevedano modificazioni dell'assetto planoaltimetrico;
- alla manutenzione e all'adeguamento delle reti tecnologiche;
- alla ripavimentazione delle strade e dei marciapiedi esistenti con materiale lapideo;
- alla creazione di isole pedonali;
- alla sistemazione di verde negli spazi esterni pubblici e privati;
- alla collocazione di alberature o di formazioni arbustive scelte tra le essenze mediterranee lungo le strade.

2. Sono altresì consentiti interventi di restauro sul patrimonio edilizio storico specialistico (chiese ed ex convento di S. Francesco di Paola).

Per l'ex convento di S. Francesco di Paola (oggi adibita a Caserma dei Carabinieri) può essere predisposto un intervento di restauro e di ristrutturazione che preveda l'abbattimento degli edifici sorti all'interno della pertinenza ineditata del convento e la riutilizzazione dei locali come contenitori di attività culturali ed espositive legate all'identità storica e culturale dell'insediamento urbano e del territorio (museo della città, museo della produzione agricola, auditorium, sala conferenze, etc...). Tale intervento deve essere concertato con l'ente che ha la gestione dell'immobile dopo aver predisposto il trasferimento della Caserma dei Carabinieri nella nuova area prevista dal PRG.

3. Un ambito di intervento diretto ammissibile di particolare rilievo è quello in cui ricadono i resti dell'ex castello Fardella oggi riconoscibile nella piccola parte di isolato sito su un costone roccioso tra via Rapisardi e via Porto Salvo integrato da un giardino a quota più alta del piano stradale. Si prevede l'esproprio e l'acquisizione all'uso pubblico dell'immobile e la sua riutilizzazione come museo della civiltà contadina o della produzione dell'olio. Il giardino diventerà anch'esso di uso pubblico e sarà raccordato alla quota stradale. Data l'importanza e il significato storico del sito è prevista la creazione di una piccola isola pedonale.

Normativa di progetto

Gli interventi diretti riguardanti il patrimonio edilizio storico devono essere attuati rispettando la volumetria, l'altezza e gli allineamenti esistenti salvo i casi della ristrutturazione interna e della ristrutturazione con incremento volumetrico. In questi ultimi due casi è consentito l'ampliamento della superficie utile.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata attraverso singole autorizzazioni o concessioni per gli interventi sul patrimonio edilizio storico di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, secondo le procedure indicate all'art. 57 delle presenti Norme, nonché per gli interventi di ristrutturazione interna e per quelli di ristrutturazione con incremento volumetrico precedentemente descritti. L'intervento edilizio diretto può essere praticato anche per la realizzazione delle previsioni del PRG nei cosiddetti Ambiti speciali di intervento

diretto. La disciplina complessiva degli immobili e degli spazi liberi ed eventuali previsioni di nuove destinazioni d'uso sono rinviate alla pianificazione particolareggiata di recupero di cui all'art. 10 delle presenti Norme che dovrà precisare la metodologia di intervento finalizzata alla riqualificazione urbana, al recupero, alla riutilizzazione del patrimonio edilizio storico e al raggiungimento di una soglia elevata di decoro urbano. Le unità immobiliari esterne al centro storico ma prospicienti sui tratti di strade di delimitazione del centro storico sono assoggettate alle medesime normative previste per il centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Paceco al numero 246 in data 5 Agosto 1967 prot. 8848 del 11 Agosto 1967 per la costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra nella via San Severino Ditta **** Omissis ****, al progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Paceco al numero 376 in data 20 Febbraio 1968 prot. 2156 del 22 Febbraio 1968 per la variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta dell'11 Agosto 1967 a nome della stessa Ditta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella relativa concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del predetto Comune, e che successivamente a tale data allo stesso non sono state apportate modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o permesso di costruire o che comunque configurino le fattispecie dell'assenza di titolo edilizio abilitativo o di totale difformità dallo stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 384,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 811,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.307,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15
Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Paceco (TP), Via Rapisardi, angolo via S. Severino e vicolo Monteleone in zona centrale, ubicato al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale del maggiore edificio di cui fa parte, composto da ampio ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, riposto, soggiorno e tre balconi, con pertinenziale vano lavanderia sui lastrici solari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 847, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.172,50
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare. Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".
La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.
La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il

raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15	107,55 mq	950,00 €/mq	€ 102.172,50	100,00%	€ 102.172,50
				Valore di stima:	€ 102.172,50

Valore di stima: € 102.172,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per vizi occulti	15,00	%
Arrotondamento	46,63	€

Valore finale di stima: € 86.800,00

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

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare. Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni similari ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

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.

Paceco, li 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosselli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione contabile condominiale (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dei registri Comunali progetto del 1967 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dei registri Comunali progetto del 1968 (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione (Aggiornamento al 29/04/2003)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Notifica avvenuta trasmissione alle parti (Aggiornamento al 13/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15
Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Paceco (TP), Via Rapisardi, angolo via S. Severino e vicolo Monteleone in zona centrale, ubicato al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale del maggiore edificio di cui fa parte, composto da ampio ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, riposto, soggiorno e tre balconi, con pertinenziale vano lavanderia sui lastrici solari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 847, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso condominiale da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ricade nella Zona A (centro storico) del P.R.G. del Comune di Paceco che è regolamentata dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il centro storico è individuato e classificato come zona A nelle planimetrie di analisi dello stato di fatto e di progetto in scala 1/2.000. Esso comprende la parte più antica dell'ambito urbano di Paceco che si è sviluppata intorno al nucleo originario di impianto seicentesco. L'attuale perimetrazione è stata eseguita sulla base di un perimetro deliberato dal Consiglio Comunale nella delibera n. 171 del 10/12/1998. Le trasformazioni e le sostituzioni avvenute ai danni del patrimonio edilizio storico non incidono sulla metodologia di perimetrazione del centro storico e sulla sua classificazione come zona A da sottoporre a una particolare disciplina progettuale. A causa della scadente qualità urbana ed edilizia e del degrado dell'architettura storica e degli spazi urbani l'intera zona A può essere definita come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della l. n. 457/1978, l. n. 179/1992, l. r. n. 25/1993 (art. 121 e 122) e successive modificazioni nazionali e regionali. L'attuazione degli interventi nella zona A sono quelli elencati nel precedente art. 10.
Destinazioni d'uso Il centro storico svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme salvo quelle di seguito specificate. Sono infatti assolutamente incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso: Impianti per il commercio all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, depositi a cielo aperto o sotto tettoie; ricoveri per animali; artigianato di produzione nocivo o inquinante; stazioni per autocorriere e autotrasporti; industrie; impianti tecnici urbani. Sono ammessi mix di funzioni; è consentito il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili e consentite. Interventi consentiti Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art.10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (anno 1920), è consentito effettuare gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) e d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978. Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni dell'edilizia storica, così come definita nel comma precedente. Le aree libere sono inedificabili fino alla redazione della pianificazione particolareggiata. La demolizione e ricostruzione delle unità edilizie realizzate nel dopoguerra (dal 1945) può avvenire alle seguenti condizioni: - volumetria non superiore a 5 mc. x mq. - mantenimento dell'altezza esistente - mantenimento dell'allineamento e dei distacchi - uso della copertura a due falde con pendenza dal 25% al 35% di cui facoltativamente 1/3 a terrazza praticabile - linguaggio architettonico e uso dei materiali ispirato all'edilizia storica locale. Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.). Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art. 10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (1920), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978 (ristrutturazione edilizia) solo in quei manufatti in muratura disposti a schiera, costituiti da uno o più corpi di fabbrica, con copertura a due falde e generalmente con fronte su strada a scudo. La ristrutturazione deve essere

intesa nel modo che segue: 1. La ristrutturazione interna con ampliamento della superficie utile è consentita in quegli edifici storici che ancora conservano la tipologia, la volumetria e l'organizzazione funzionale descritte sia nella relazione che nel regolamento edilizio. Per potenziare la loro funzione residenziale è consentito ampliare la superficie utile con l'inserimento di un solaio intermedio che può raggiungere anche il 100% della superficie sottostante. E' consentito anche l'inserimento di piccole finestre secondo i modelli tradizionali per migliorare l'areazione e il soleggiamento. L'interpiano e l'altezza libera possono essere inferiori a quelle previste per le nuove costruzioni. Deve essere mantenuta l'altezza del colmo esistente. 2. La ristrutturazione con incremento volumetrico è consentita solo per l'edilizia storica che oggi presenta un solo piano fuori terra. Per potenziarne la funzione residenziale è consentito trasformare tali unità edilizie come quelle descritte sopra, sopraelevandole in pratica di un piano ma non superando mai con la linea di colmo del nuovo tetto l'altezza delle linee di colmo degli edifici storici circostanti aventi le caratteristiche descritte nel punto precedente. Eventuali ulteriori altezze (anche in deroga all'indice di densità fondiaria previsto) potranno essere consentite se contemplate da un piano di intervento di cui all'art.10 delle presenti norme approvato secondo le modalità della normativa vigente. La ristrutturazione di fabbricati di cui alla lettera d) della LR 71/78 è ammessa anche per gli edifici realizzati in epoca successiva al dopoguerra (1945). Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Definizione degli interventi consentiti e modalità di intervento in zona A ed E1:

a) manutenzione ordinaria opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; pulitura esterna; riparazione - sostituzione - tinteggiatura - infissi esterni - recinzioni - manti di copertura - pavimentazioni esterne; rivestimenti esterni senza modificare i materiali, le tinte e le tecnologie; riparazione e ammodernamento impianti e servizi igienici e tecnologici purché non comportino la costruzione di locali ex novo; sostituzione di grondaie e riparazioni di camme fumarie. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici e non necessitano di specifica autorizzazione.

b) manutenzione straordinaria opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari (ad esempio, è ammessa la sostituzione di capriate lignee con capriate lignee formate con legno lamellare); opere per integrare o realizzare servizi e impianti tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso; rifacimento totale degli intonaci esterni utilizzando comunque, calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine e pigmenti "terra". I pigmenti color "terra" (di siena; ocrea chiaro e ocrea scuro, giallo antico, rosa), sono da ricercare nella gamma di colori che già da 700 fanno parte della tradizione di Paceco. Tali pigmenti al pari degli intonaci esterni, sono applicabili a tutti i tipi di intervento che si effettuano nel centro storico; rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali lapidei o cotti tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originari; consolidamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno; sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche; realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio; rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferiate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche e forme analoghe a quelle originali. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

c) Demolizione parziale Sono le demolizioni senza costruzione di superfetazioni orizzontali e verticali. Se queste superfetazioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità. Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione. Ambiti speciali di intervento diretto consentiti dal PRG. Nelle more della pianificazione di cui all'art. 10 nella zona A sono ammessi i seguenti interventi pubblici:

1. Tutti gli interventi pubblici finalizzati: - alla sistemazione delle aree esterne che non prevedano modificazioni dell'assetto planoaltimetrico; - alla manutenzione e all'adeguamento delle reti tecnologiche; - alla ripavimentazione delle strade e dei

marciapiedi esistenti con materiale lapideo; - alla creazione di isole pedonali; - alla sistemazione di verde negli spazi esterni pubblici e privati; - alla collocazione di alberature o di formazioni arbustive scelte tra le essenze mediterranee lungo le strade. 2. Sono altresì consentiti interventi di restauro sul patrimonio edilizio storico specialistico (chiese ed ex convento di S. Francesco di Paola). Per l'ex convento di S. Francesco di Paola (oggi adibita a Caserma dei Carabinieri) può essere predisposto un intervento di restauro e di ristrutturazione che preveda l'abbattimento degli edifici sorti all'interno della pertinenza inedita del convento e la riutilizzazione dei locali come contenitori di attività culturali ed espositive legate all'identità storica e culturale dell'insediamento urbano e del territorio (museo della città, museo della produzione agricola, auditorium, sala conferenze, etc...). Tale intervento deve essere concertato con l'ente che ha la gestione dell'immobile dopo aver predisposto il trasferimento della Caserma dei Carabinieri nella nuova area prevista dal PRG. 3. Un ambito di intervento diretto ammissibile di particolare rilievo è quello in cui ricadono i resti dell'ex castello Fardella oggi riconoscibile nella piccola parte di isolato sito su un costone roccioso tra via Rapisardi e via Porto Salvo integrato da un giardino a quota più alta del piano stradale. Si prevede l'esproprio e l'acquisizione all'uso pubblico dell'immobile e la sua riutilizzazione come museo della civiltà contadina o della produzione dell'olio. Il giardino diventerà anch'esso di uso pubblico e sarà raccordato alla quota stradale. Data l'importanza e il significato storico del sito è prevista la creazione di una piccola isola pedonale. Normativa di progetto Gli interventi diretti riguardanti il patrimonio edilizio storico devono essere attuati rispettando la volumetria, l'altezza e gli allineamenti esistenti salvo i casi della ristrutturazione interna e della ristrutturazione con incremento volumetrico. In questi ultimi due casi è consentito l'ampliamento della superficie utile. Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche L'attività edilizia può essere esercitata attraverso singole autorizzazioni o concessioni per gli interventi sul patrimonio edilizio storico di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, secondo le procedure indicate all'art. 57 delle presenti Norme, nonché per gli interventi di ristrutturazione interna e per quelli di ristrutturazione con incremento volumetrico precedentemente descritti. L'intervento edilizio diretto può essere praticato anche per la realizzazione delle previsioni del PRG nei cosiddetti Ambiti speciali di intervento diretto. La disciplina complessiva degli immobili e degli spazi liberi ed eventuali previsioni di nuove destinazioni d'uso sono rinviate alla pianificazione particolareggiata di recupero di cui all'art. 10 delle presenti Norme che dovrà precisare la metodologia di intervento finalizzata alla riqualificazione urbana, al recupero, alla riutilizzazione del patrimonio edilizio storico e al raggiungimento di una soglia elevata di decoro urbano. Le unità immobiliari esterne al centro storico ma prospicienti sui tratti di strade di delimitazione del centro storico sono assoggettate alle medesime normative previste per il centro storico.

Prezzo base d'asta: € 86.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Paceco (TP) - via Mario Rapisardi n° 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 847, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	107,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordine ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Paceco (TP), Via Rapisardi, angolo via S. Severino e vicolo Monteleone in zona centrale, ubicato al secondo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale del maggiore edificio di cui fa parte, composto da ampio ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, riposto, soggiorno e tre balconi, con pertinenziale vano lavanderia sui lastrici solari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/03/2004
Reg. gen. 9097 - Reg. part. 1160
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Dott. Saverio Camilleri
Data: 25/03/2004
N° repertorio: 2724
N° raccolta: -
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 01/02/2024
Reg. gen. 2311 - Reg. part. 119
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Dott. Saverio Camilleri
Data: 25/03/2024
N° repertorio: 2724
N° raccolta: -

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 10/10/2023
Reg. gen. 20853 - Reg. part. 16866
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 05/03/2024
Reg. gen. 4919 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

