
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Tricase, 4-6, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 17, piano 6
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T-1
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
- **Bene N° 9** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
- **Bene N° 10** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 17, piano 6

DESCRIZIONE

Appartamento posto al sesto ed ultimo piano, lato sud, di un fabbricato a 7 elevazioni fuori terra sito in Trapani nella via Milo, con accesso dal civico 17, con tre appartamenti per piano.

L'unità abitabile è composta da: ingresso, salone, corridoio, pranzo, soggiorno, cucina, riposto, bagno, wc, camera da letto, disimpegno e due camerette, oltre ad una veranda coperta prospettante sulla via Milo ed un balcone ad angolo, chiuso con infisso in alluminio, prospettante sulla corte interna.

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 in oggetto confina: da ovest con la via Milo; da nord con appartamento complanare con il vano scala e con il vano ascensore; da est con vano ascensore e con altro appartamento complanare e con area libera condominiale; da sud con proprietà Spada o aventi causa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,62 mq	144,20 mq	1,00	144,20 mq	2,80 m	6
Balcone coperto	7,06 mq	7,06 mq	0,40	2,82 mq	2,80 m	6
Veranda lato via Milo	23,52 mq	23,52 mq	0,40	9,41 mq	2,80 m	6
Totale superficie convenzionale:				156,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,43 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 1,04 Piano 6
Dal 13/01/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 1,04 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 599,09 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 599,09 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	41	19	2	A2	6	8 vani	155 mq	599,09 €	6	



Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo peritale sono state riscontrate le seguenti differenze:

- all'ingresso è stato eliminato un tramezzo che delimitava un armadio a muro;
- nel vano cucina, è stata tompagnata una delle due finestre, quella non prospettante sul balcone.

Per tali differenze, sarà necessario presentare una pratica Docfa per aggiornare la planimetria allo stato di fatto. Si può stimare un costo di Euro 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio per civile abitazione a 7 elevazioni f.t., con 3 appartamenti per piano, realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai piani in laterocemento, dotato di ascensore in sede propria.

I pavimenti dell'androne e della scala sono rivestiti con lastre di marmo, le pareti rivestite con pannelli di legno compensato.

All'interno dell'appartamento le pareti sono rifinite con intonaco civile e idropittura, i pavimenti rivestiti in marmo, le pareti ed i pavimenti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica, così come il balcone e la veranda.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno muniti di serrande avvolgibili.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

L'unità è dotata di caldaia per il riscaldamento degli ambienti e per l'acqua calda sanitaria e di condizionatori (split). Il balcone prospettante sul cortile interno è chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetri, in parte montata sul parapetto laterale in c.a. del balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Barresi	13/01/1977	142593	4894
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	07/02/1977	2401	2165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	28/01/1977	906	351



La sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile dalla società **** Omissis ****, a cui l'unità era pervenuta per costruzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/05/2017
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 779
Importo: € 200.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.435,15
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 383
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Trapani il 23/07/2014
Reg. gen. 14572 - Reg. part. 11256
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 22/08/2022
Reg. gen. 17517 - Reg. part. 14724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia parziale**
Trascritto a Trapani il 16/02/2021
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 382

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Trapani, l'immobile ricade in ZTO "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".

Nelle Norme tecniche di attuazione si legge:

"Art. 106 B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

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



terziario e servizi connessi.

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

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

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

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato edificato giusto progetto approvato in data 01/08/1974 e relativa Licenza edilizia n.239 del 21 febbraio 1975, e successivo progetto di progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 28/07/1976 n.261, in testa alla società **** Omissis ****.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 23/10/1976.

In occasione del sopralluogo peritale sono state accertate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto approvato in variante:

- il balcone prospettante sul cortile interno è stato chiuso con struttura in alluminio e vetri;
- la finestra della cucina prospettante direttamente sul cortile è stata tompagnata;
- la stanza da letto nell'angolo sud-ovest è stata divisa mediante tramezzi con la creazione di due stanzette e un disimpegno, modificando anche l'apertura di accesso alla veranda su via Milo che in atto è stata divisa in due;
- nel vano ingresso è stato eliminato un tramezzo che delimitava un armadio a muro.

Per la regolarizzazione di tali modifiche si può stimare un costo di circa €. 3.000,00, compresi oneri tecnici e sanzioni amministrative.

Certificazioni energetiche

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione energetica, come da incarico ricevuto dal G.E.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T

DESCRIZIONE

Garage contraddistinto al F. 9 Particella 41 subalterno 26, sito al piano terra di un fabbricato a 7 elevazioni f.t. sito nella via Milo. L'accesso al garage avviene dal civico 21 a mezzo di cancello carrabile che porta all'area di parcheggio condominiale su cui prospetta l'ingresso al garage in oggetto.

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 in oggetto confina: ad est con il cortile condominiale; a sud con il garage descritto al bene 4, di proprietà del sig. **** Omissis ****; ad ovest con il garage descritto al bene 3, di proprietà della signora **** Omissis ****, a nord con garage di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	10,85 mq	13,27 mq	1,00	13,27 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,27 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 mq Rendita € 0,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 mq Rendita € 31,50 Piano T
Dal 18/12/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 mq Rendita € 31,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 41, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 mq Rendita € 31,50 Piano T

Nei passaggi indicati nella visura catastale storica, non è riportato il passaggio di proprietà tra i signori **** Omissis **** e la signora **** Omissis ****, dalla quale il signor **** Omissis **** acquista l'immobile giusto atto di compravendita rep. 7345 rogato dal notaio Ugo Barresi in data 18/12/1995.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	41	26	2	C6	4	10 mq		31,5 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio per civile abitazione a 7 elevazioni f.t., realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai piani in laterocemento.

L'accesso al garage avviene a mezzo di serranda avvolgibile metallica.

All'interno del garage le pareti sono rifinite con intonaco civile e idropittura, i pavimenti rivestiti con mattoni di scaglietta.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso ai debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	18/12/1995	7345	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/01/1996	62	55
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/05/2017
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 779
Importo: € 200.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.435,15
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/06/2015



N° repertorio: 383

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 09/04/2018
Reg. gen. 7201 - Reg. part. 648
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 3.281,50
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 8191
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 18/02/2019
Reg. gen. 3134 - Reg. part. 273
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.619,20
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 387
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/12/2019
Reg. gen. 23026 - Reg. part. 2162
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 118.143,96
Spese: € 4.054,30

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Trapani il 23/07/2014
Reg. gen. 14572 - Reg. part. 11256
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 22/08/2022
Reg. gen. 17517 - Reg. part. 14724
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia parziale**
Trascritto a Trapani il 16/02/2021
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 382



NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Trapani, l'immobile ricade in ZTO "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".

Nelle Norme tecniche di attuazione si legge:

"Art. 106 B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.



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

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il garage in oggetto è stato edificato giusto progetto approvato in data 01/08/1974 e relativa Licenza edilizia n.239 del 21 febbraio 1975, e successivo progetto di progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. in data 28/07/1976 n.261, in testa alla società **** Omissis ****.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 23/10/1976.

In occasione del sopralluogo peritale, è stata verificata la conformità rispetto all'ultimo progetto approvato.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T

DESCRIZIONE

Vano pollaio di antica costruzione, in atto adibito a deposito, con tettoia, della superficie di mq 16, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".

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

Il bene in oggetto confina: a nord e a sud con corte comune; a est con magazzino contraddistinto al f.76 part. 586 di proprietà di **** Omissis ****; ad ovest con proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,12 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

L'accesso all'immobile avviene a mezzo di saracinesca metallica installata su una parete in conci di tufo. In occasione del sopralluogo, alla luce della precarietà della parete e della serranda metallica, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto visionare il bene.

La determinazione della consistenza è stata effettuata sulla scorta della visura e della planimetria catastale e del titolo di proprietà.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2008 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 588, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 17,04 Piano T
Dal 15/04/2008 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 588, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 17,04 Piano T
Dal 22/09/2021 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 588 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 16 mq mq Rendita € 17,04 Piano T

Il cambio del numero di foglio è dovuto alla variazione del Comune catastale, passato dal n.139 di Trapani al foglio n.76 di Misiliscemi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	588			C2	1	11 mq	16 mq mq	17,04 €	T		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Come si legge nell'atto di divisione rogato dal Notaio Ugo Barresi in data 15/04/2008, sono parti comuni ai 3 condividenti in ragione di 1/6 ciascuno, stante che gli altri 3/6 indivisi si appartengono al sig. **** OMISSIS **** o aventi causa:

- il portone di ingresso al caseggiato denominato **** Omissis **** e lo spiazzo interno al detto baglio di mq 191, nonché la cisterna esistente dentro la casa detta "delle pile", quale spiazzo risulta identificato nel catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 584, quale "bene comune non censibile".
- lo spiazzo esterno alla curva del muro di fabbrica lato nord-ovest, del vano pagliera del sig. **** Omissis ****, in catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 596, quale "bene comune non



censibile";

- è in comune tra i beni dei condividenti **** Omissis **** e **** Omissis ****, in ragione di 1/4 indiviso ciascuno, e **** Omissis **** per 2/4, lo spiazzo pertinenziale alle stalle e pagliere e magazzini di 919 mq, contraddistinto al F.76 (ex 139 di Trapani) part. 587, quale bene comune non censibile, nel quale esistono un pozzo e una cisterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una porzione del baglio, di antica costruzione, realizzato con pareti in muratura e copertura con struttura in legno e superiore manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso ai debitori esecutati. In occasione del sopralluogo gli stessi hanno dichiarato di non utilizzarlo in ragione delle pessime condizioni in cui si trova.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1989 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	22/06/1990	1057			
Dal 15/04/2008	**** Omissis ****	Divisione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	15/04/2008	59408	12098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/05/2008	12125	8803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	08/05/2008	3742			



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/05/2017
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 779
Importo: € 200.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.435,15
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 383
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 09/04/2018
Reg. gen. 7201 - Reg. part. 648
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 3.281,50
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 8191
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 18/02/2019
Reg. gen. 3134 - Reg. part. 273
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.619,20
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 387
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/12/2019
Reg. gen. 23026 - Reg. part. 2162
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 118.143,96
Spese: € 4.054,30

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 22/08/2022
Reg. gen. 17517 - Reg. part. 14724



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Trapani, l'immobile ricade in ZTO "A.3 - Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali".

Nelle NTA si legge (art. 105):

"La Zona Omogenea "A.3" comprende nuclei sparsi, agglomerati rurali, bagli, casali, masserie, fattorie, case rurali, mulini e manufatti rurali specialistici e/o produttivi di particolare valenza ed interesse storico-architettonico, tipologico e/o etno-antropologico, nonché elementi architettonici isolati diffusi su tutto il territorio comunale.

La Zona Omogenea "A.3", così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n°457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n° 457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.3" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20, lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

Nei casi riguardanti aree e/o manufatti con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.3", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto per gli edifici o le aree esistenti alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della Zona Storica "A.3" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), ristoranti, trattorie, bar, esercizi di vicinato, luoghi di svago e di riunione, piccole attività artigianali e/o commerciali, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede anche il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

Anche per la Zona "A.3" valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 103 (Prescrizioni particolari nel Centro Storico)."

Inoltre l'immobile ricade all'interno di un'area contraddistinta come zona "E.2 - Zona agricola di mantenimento e tutela del paesaggio agrario, naturalistico e dei boschi".

All'Art. 49 delle NTA si legge:

"La Zona "E.2" comprende le aree agricole degli ambiti naturalistici, dei parchi, dei boschi con le relative fasce di rispetto e di zone paesaggisticamente significative.



Per questa zona valgono le norme generali di cui al precedente art. 48.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 1), 2) e 3) e con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo-produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture (quali ad esempio, silos, stalle, serre, fungaie, etc.);

- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi ivi compresi sbancamenti, riempimenti, muri di contenimento e recinzioni in muratura;

- non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per altezze superiori a metri 1,50 dalla quota di posa del cantinato;

- non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue;

- non è ammesso l'abbattimento di piante d'alto fusto esistenti.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente. Nelle aree impegnate da attività in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, con esclusione di quelle ricadenti nelle Riserve Naturali e nelle SIC-ZPS, sono consentiti tutti gli interventi della Z.O.T. "E.1" e/o gli interventi di attività produttiva già autorizzata.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale. Nel caso di manufatti di interesse storico-architettonico e/o etnoantropologico e relative aree di pertinenza si applicano le norme di Zona "A.3" e di Zona "E.7".

Nella fascia di rispetto dei boschi sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. e dalle norme vigenti, con riferimento al precedente art. 35."

L'immobile ricade altresì nel Parco delle Cave di Rocche Draele.

All'Art. 37 delle NTA si legge:

"Fp.1 - Parco delle Cave di Rocche Draele

Il "Parco delle cave" è finalizzato a ripristinare l'ambiente naturale, alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli aspetti paesistici dell'area, nonché alla realizzazione degli interventi destinati alla migliore fruizione sociale, comprende l'ambito fortemente compromesso e degradato per attività estrattive oggi dismesse in C.da Rilievo, e si estende dal **** Omissis **** e il suo verde agricolo di protezione alle Rocche Draele sino alla S.P. 35 Ballotta-Fulgatore. Include altresì aree già segnalate di interesse archeologico.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di apposito Piano di Riqualficazione Ambientale (PRA) di cui al precedente art. 15, con caratteristiche di Piano particolareggiato esecutivo, che dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato, alla stregua di progetto di massima di OO.PP. e le relative previsioni finanziarie.

Il "PRA" dovrà essere supportato da apposito studio idrogeologico e prevedere la sistemazione idraulicoforestale e idraulico-agraria dei terreni con l'applicazione di tecniche naturalistiche e la definizione delle essenze vegetali da impiantare, nonché delle relative tecniche di mantenimento.

In particolare dovrà specificare le tipologie di intervento ammissibili per il recupero ed il riuso di eventuali manufatti di interesse etno-antropologici e/o archeologia industriale e prevedere la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative, nonché della sentieristica e degli spazi attrezzati per la migliore fruizione del Parco.

In attesa dell'attuazione, le previsioni del P.R.G. hanno valore di vincolo di salvaguardia e gli interventi previsti dovranno essere compatibili con tale finalità, essendo le relative aree subordinate all'esproprio.

Nelle more dell'approvazione del "PRA" sono consentite:

- opere di manutenzione e incremento controllato del patrimonio boschivo e la sistemazione delle strade di accesso e spazi connessi;



- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere di consolidamento statico/strutturale di tipo conservativo;
- sono consentite le attività agricole in quanto preesistenti, con divieto di realizzazione di nuovi manufatti.
È consentita l'utilizzazione dell'area della cava, ai fini della ricostituzione dell'orografia originale, come discarica per inerti da realizzarsi a mezzo di idoneo progetto di ingegneria naturalistica."
Si segnala infine che nella tavola E6F del PRG, l'intero **** Omissis **** è contornato da una linea continua nera, che contraddistingue la "Facciata di interesse storico-architettonico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è di antichissima costruzione. Come si legge nell'atto di divisione del 2008, non sono stati effettuati sull'unità in oggetto interventi edilizi che richiedessero il rilascio di titoli autorizzativi.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T

DESCRIZIONE

Vano stalla terrano con pagliera, di antica costruzione, della superficie di mq 89, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".

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

Il bene in oggetto confina: a nord e ad ovest con via comune di accesso al **** Omissis ****; a sud e ad est con proprietà di **** Omissis **** e con spiazzo comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	89,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

L'accesso all'immobile avviene di una corte comune a sua volta accessibile da una saracinesca metallica collocata su una parete in conci di tufo sulla parete che delimita la corte.

In occasione del sopralluogo peritale, alla luce della precarietà di tale parete e della serranda metallica, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto visionare il bene.

La superficie effettiva dell'immobile, pari a 89 mq, è stata desunta dall'atto di divisione ereditaria.

Dalla planimetria catastale, si evince che l'altezza della copertura della stalla è di 2,80 m, mentre per la pagliera è di 4,50 m.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2008 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 592, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 mq Rendita € 128,03 Piano T
Dal 15/04/2008 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 592, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 mq Rendita € 128,03 Piano T
Dal 22/09/2021 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 592 Categoria C6 Cl.1, Cons. 67 mq Superficie catastale 67 mq Rendita € 128,03 Piano T

Il cambio del numero di foglio è dovuto alla variazione del Comune catastale, passato dal n.139 di Trapani al foglio n.76 di Misiliscemi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	592			C6	1	67 mq	67 mq	128,03 €	T		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione.

Dal piazzale esterno, così come dalla ripresa aerea (fonte Google Earth, che si allega nella documentazione fotografica), si evince l'immobile risulta in parte privo della copertura.

PARTI COMUNI

Come si legge nell'atto di divisione rogato dal Notaio Ugo Barresi in data 15/04/2008, sono parti comuni ai 3 condividenti in ragione di 1/6 ciascuno, stante che gli altri 3/6 indivisi si appartengono al sig. **** OMISSIS **** o aventi causa:

- il portone di ingresso al caseggiato denominato **** Omissis **** e lo spiazzo interno al detto baglio di mq 191, nonché la cisterna esistente dentro la casa detta "delle pile", quale spiazzo risulta identificato nel catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 584, quale "bene comune non censibile".
- lo spiazzo esterno alla curva del muro di fabbrica lato nord-ovest, del vano pagliera del sig. **** Omissis ****,



in catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 596, quale "bene comune non censibile";

- è in comune tra i beni dei condividenti **** Omissis **** e **** Omissis ****, in ragione di 1/4 indiviso ciascuno, e **** Omissis **** per 2/4, lo spiazzo pertinenziale alle stalle e pagliere e magazzini di 919 mq, contraddistinto al F.76 (ex 139 di Trapani) part. 587, quale bene comune non censibile, nel quale esistono un pozzo e una cisterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una porzione del baglio, di antica costruzione, realizzato con pareti in muratura e copertura con struttura in legno e superiore manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso ai debitori esecutati. In occasione del sopralluogo gli stessi hanno dichiarato di non utilizzarlo in ragione delle pessime condizioni in cui si trova.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1989 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	22/06/1990	1057			
Dal 15/04/2008	**** Omissis ****	Divisione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	15/04/2008	59408	12098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/05/2008	12125	8803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	08/05/2008	3742			



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/05/2017
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 779
Importo: € 200.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.435,15
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 383
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 09/04/2018
Reg. gen. 7201 - Reg. part. 648
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 3.281,50
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 8191
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 18/02/2019
Reg. gen. 3134 - Reg. part. 273
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.619,20
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 387
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/12/2019
Reg. gen. 23026 - Reg. part. 2162
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 118.143,96
Spese: € 4.054,30

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 22/08/2022
Reg. gen. 17517 - Reg. part. 14724



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Trapani, l'immobile ricade in ZTO "A.3 – Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali".

Nelle NTA si legge (art. 105):

"La Zona Omogenea "A.3" comprende nuclei sparsi, agglomerati rurali, bagli, casali, masserie, fattorie, case rurali, mulini e manufatti rurali specialistici e/o produttivi di particolare valenza ed interesse storico-architettonico, tipologico e/o etno-antropologico, nonché elementi architettonici isolati diffusi su tutto il territorio comunale.

La Zona Omogenea "A.3", così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n° 457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.3" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20, lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

Nei casi riguardanti aree e/o manufatti con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.3", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto per gli edifici o le aree esistenti alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della Zona Storica "A.3" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), ristoranti, trattorie, bar, esercizi di vicinato, luoghi di svago e di riunione, piccole attività artigianali e/o commerciali, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede anche il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

Anche per la Zona "A.3" valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 103 (Prescrizioni particolari nel Centro Storico)."

Inoltre l'immobile ricade all'interno di un'area contraddistinta come zona "E.2 – Zona agricola di mantenimento e tutela del paesaggio agrario, naturalistico e dei boschi".

All'Art. 49 delle NTA si legge:

"La Zona "E.2" comprende le aree agricole degli ambiti naturalistici, dei parchi, dei boschi con le relative fasce



di rispetto e di zone paesaggisticamente significative.

Per questa zona valgono le norme generali di cui al precedente art. 48.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 1), 2) e 3) e con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo-produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture (quali ad esempio, silos, stalle, serre, fungaie, etc.);

- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi ivi compresi sbancamenti, riempimenti, muri di contenimento e recinzioni in muratura;

- non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per altezze superiori a metri 1,50 dalla quota di posa del cantinato;

- non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue;

- non è ammesso l'abbattimento di piante d'alto fusto esistenti.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente. Nelle aree impegnate da attività in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, con esclusione di quelle ricadenti nelle Riserve Naturali e nelle SIC-ZPS, sono consentiti tutti gli interventi della Z.O.T. "E.1" e/o gli interventi di attività produttiva già autorizzata.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale. Nel caso di manufatti di interesse storico-architettonico e/o etnoantropologico e relative aree di pertinenza si applicano le norme di Zona "A.3" e di Zona "E.7".

Nella fascia di rispetto dei boschi sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. e dalle norme vigenti, con riferimento al precedente art. 35."

L'immobile ricade altresì nel Parco delle Cave di Rocche Draele.

All'Art. 37 delle NTA si legge:

"Fp.1 - Parco delle Cave di Rocche Draele

Il "Parco delle cave" è finalizzato a ripristinare l'ambiente naturale, alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli aspetti paesistici dell'area, nonché alla realizzazione degli interventi destinati alla migliore fruizione sociale, comprende l'ambito fortemente compromesso e degradato per attività estrattive oggi dismesse in C.da Rilievo, e si estende dal **** Omissis **** e il suo verde agricolo di protezione alle Rocche Draele sino alla S.P. 35 Ballotta-Fulgatore. Include altresì aree già segnalate di interesse archeologico.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di apposito Piano di Riqualificazione Ambientale (PRA) di cui al precedente art. 15, con caratteristiche di Piano particolareggiato esecutivo, che dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato, alla stregua di progetto di massima di OO.PP. e le relative previsioni finanziarie.

Il "PRA" dovrà essere supportato da apposito studio idrogeologico e prevedere la sistemazione idraulicoforestale e idraulico-agraria dei terreni con l'applicazione di tecniche naturalistiche e la definizione delle essenze vegetali da impiantare, nonché delle relative tecniche di mantenimento.

In particolare dovrà specificare le tipologie di intervento ammissibili per il recupero ed il riuso di eventuali manufatti di interesse etno-antropologici e/o archeologia industriale e prevedere la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative, nonché della sentieristica e degli spazi attrezzati per la migliore fruizione del Parco.

In attesa dell'attuazione, le previsioni del P.R.G. hanno valore di vincolo di salvaguardia e gli interventi previsti dovranno essere compatibili con tale finalità, essendo le relative aree subordinate all'esproprio.

Nelle more dell'approvazione del "PRA" sono consentite:

- opere di manutenzione e incremento controllato del patrimonio boschivo e la sistemazione delle strade di



accesso e spazi connessi;

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere di consolidamento statico/strutturale di tipo conservativo;
- sono consentite le attività agricole in quanto preesistenti, con divieto di realizzazione di nuovi manufatti.

È consentita l'utilizzazione dell'area della cava, ai fini della ricostituzione dell'orografia originale, come discarica per inerti da realizzarsi a mezzo di idoneo progetto di ingegneria naturalistica."

Si segnala infine che nella tavola E6F del PRG, l'intero **** Omissis **** è contornato da una linea continua nera, che contraddistingue la "Facciata di interesse storico-architettonico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è di antichissima costruzione. Come si legge nell'atto di divisione del 2008, non sono stati effettuati sull'unità in oggetto interventi edilizi che richiedessero il rilascio di titoli autorizzativi.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T

DESCRIZIONE

Vano stalla terrano con pagliera, di antica costruzione, della superficie di mq 57, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".

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

Il bene in oggetto confina: a nord con proprietà di **** Omissis **** e con spiazzo comune, ad est e a sud con il detto spiazzo comune, ad ovest con via comune di accesso al **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	57,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

L'accesso all'immobile avviene di una corte comune a sua volta accessibile da una saracinesca metallica collocata su una parete in conci di tufo sulla parete che delimita la corte. In occasione del sopralluogo, alla luce della precarietà della parete e della serranda metallica, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto visionare il bene.

La superficie effettiva dell'immobile, pari a 57 mq, è stata desunta dall'atto di divisione ereditaria. Dalla planimetria catastale, si evince che l'altezza della copertura dell'immobile varia da 1,90 a 2,80 m.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2008 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 597, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 42 mq Rendita € 80,26 Piano T
Dal 15/04/2008 al 22/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 597, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 42 mq Rendita € 80,26 Piano T
Dal 22/09/2021 al 23/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 597 Categoria C6 Cl.1, Cons. 42 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 80,26 Piano T

Il cambio del numero di foglio è dovuto alla variazione del Comune catastale, passato dal n.139 di Trapani al foglio n.76 di Misiliscemi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	597			C6	1	42 mq	42 mq	80,26 €	T		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Come si legge nell'atto di divisione rogato dal Notaio Ugo Barresi in data 15/04/2008, sono parti comuni ai 3 condividenti in ragione di 1/6 ciascuno, stante che gli altri 3/6 indivisi si appartengono al sig. **** OMISSIS **** o aventi causa:

- il portone di ingresso al caseggiato denominato **** Omissis **** e lo spiazzo interno al detto baglio di mq 191, nonché la cisterna esistente dentro la casa detta "delle pile", quale spiazzo risulta identificato nel catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 584, quale "bene comune non censibile".
- lo spiazzo esterno alla curva del muro di fabbrica lato nord-ovest, del vano pagliera del sig. **** Omissis ****, in catasto del comune di Misiliscemi al f. 76 (ex f.139 di Trapani) particella 596, quale "bene comune non



censibile";

- è in comune tra i beni dei condividenti **** Omissis **** e **** Omissis ****, in ragione di 1/4 indiviso ciascuno, e **** Omissis **** per 2/4, lo spiazzo pertinenziale alle stalle e pagliere e magazzini di 919 mq, contraddistinto al F.76 (ex 139 di Trapani) part. 587, quale bene comune non censibile, nel quale esistono un pozzo e una cisterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una porzione del baglio, di antica costruzione, realizzato con pareti in muratura e copertura con struttura in legno e superiore manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso ai debitori esecutati. In occasione del sopralluogo gli stessi hanno dichiarato di non utilizzarlo in ragione delle pessime condizioni in cui si trova.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1989 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	22/06/1990	1057		
Dal 15/04/2008	**** Omissis ****	Divisione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	15/04/2008	59408	12098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/05/2008	12125	8803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	08/05/2008	3742		



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/05/2017
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 779
Importo: € 200.000,00
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.435,15
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/06/2015
N° repertorio: 383
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 09/04/2018
Reg. gen. 7201 - Reg. part. 648
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 3.281,50
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 14/02/2018
N° repertorio: 8191
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 18/02/2019
Reg. gen. 3134 - Reg. part. 273
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.619,20
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 387
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 23/12/2019
Reg. gen. 23026 - Reg. part. 2162
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 118.143,96
Spese: € 4.054,30

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 22/08/2022
Reg. gen. 17517 - Reg. part. 14724



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Trapani, l'immobile ricade in ZTO "A.3 – Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali".

Nelle NTA si legge (art. 105):

"La Zona Omogenea "A.3" comprende nuclei sparsi, agglomerati rurali, bagli, casali, masserie, fattorie, case rurali, mulini e manufatti rurali specialistici e/o produttivi di particolare valenza ed interesse storicoarchitettonico, tipologico e/o etno-antropologico, nonché elementi architettonici isolati diffusi su tutto il territorio comunale.

La Zona Omogenea "A.3", così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n° 457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.3" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20, lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

Nei casi riguardanti aree e/o manufatti con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.3", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto per gli edifici o le aree esistenti alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della Zona Storica "A.3" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), ristoranti, trattorie, bar, esercizi di vicinato, luoghi di svago e di riunione, piccole attività artigianali e/o commerciali, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede anche il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

Anche per la Zona "A.3" valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 103 (Prescrizioni particolari nel Centro Storico)."

Inoltre l'immobile ricade all'interno di un'area contraddistinta come zona "E.2 – Zona agricola di mantenimento e tutela del paesaggio agrario, naturalistico e dei boschi".

All'Art. 49 delle NTA si legge:

"La Zona "E.2" comprende le aree agricole degli ambiti naturalistici, dei parchi, dei boschi con le relative fasce



di rispetto e di zone paesaggisticamente significative.

Per questa zona valgono le norme generali di cui al precedente art. 48.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 1), 2) e 3) e con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo-produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture (quali ad esempio, silos, stalle, serre, fungaie, etc.);
- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi ivi compresi sbancamenti, riempimenti, muri di contenimento e recinzioni in muratura;
- non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per altezze superiori a metri 1,50 dalla quota di posa del cantinato;
- non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue;
- non è ammesso l'abbattimento di piante d'alto fusto esistenti.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente. Nelle aree impegnate da attività in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, con esclusione di quelle ricadenti nelle Riserve Naturali e nelle SIC-ZPS, sono consentiti tutti gli interventi della Z.O.T. "E.1" e/o gli interventi di attività produttiva già autorizzata.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale. Nel caso di manufatti di interesse storico-architettonico e/o etnoantropologico e relative aree di pertinenza si applicano le norme di Zona "A.3" e di Zona "E.7".

Nella fascia di rispetto dei boschi sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. e dalle norme vigenti, con riferimento al precedente art. 35."

L'immobile ricade altresì nel Parco delle Cave di Rocche Draele.

All'Art. 37 delle NTA si legge:

"Fp.1 - Parco delle Cave di Rocche Draele

Il "Parco delle cave" è finalizzato a ripristinare l'ambiente naturale, alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli aspetti paesistici dell'area, nonché alla realizzazione degli interventi destinati alla migliore fruizione sociale, comprende l'ambito fortemente compromesso e degradato per attività estrattive oggi dismesse in C.da Rilievo, e si estende dal **** Omissis **** e il suo verde agricolo di protezione alle Rocche Draele sino alla S.P. 35 Ballotta-Fulgatore. Include altresì aree già segnalate di interesse archeologico.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di apposito Piano di Riqualificazione Ambientale (PRA) di cui al precedente art. 15, con caratteristiche di Piano particolareggiato esecutivo, che dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato, alla stregua di progetto di massima di OO.PP. e le relative previsioni finanziarie.

Il "PRA" dovrà essere supportato da apposito studio idrogeologico e prevedere la sistemazione idraulicoforestale e idraulico-agraria dei terreni con l'applicazione di tecniche naturalistiche e la definizione delle essenze vegetali da impiantare, nonché delle relative tecniche di mantenimento.

In particolare dovrà specificare le tipologie di intervento ammissibili per il recupero ed il riuso di eventuali manufatti di interesse etno-antropologici e/o archeologia industriale e prevedere la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative, nonché della sentieristica e degli spazi attrezzati per la migliore fruizione del Parco.

In attesa dell'attuazione, le previsioni del P.R.G. hanno valore di vincolo di salvaguardia e gli interventi previsti dovranno essere compatibili con tale finalità, essendo le relative aree subordinate all'esproprio.

Nelle more dell'approvazione del "PRA" sono consentite:

- opere di manutenzione e incremento controllato del patrimonio boschivo e la sistemazione delle strade di



accesso e spazi connessi;

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi edilizi diretti limitatamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere di consolidamento statico/strutturale di tipo conservativo;
- sono consentite le attività agricole in quanto preesistenti, con divieto di realizzazione di nuovi manufatti.

È consentita l'utilizzazione dell'area della cava, ai fini della ricostituzione dell'orografia originale, come discarica per inerti da realizzarsi a mezzo di idoneo progetto di ingegneria naturalistica."

Si segnala infine che nella tavola E6F del PRG, l'intero **** Omissis **** è contornato da una linea continua nera, che contraddistingue la "Facciata di interesse storico-architettonico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è di antichissima costruzione. Come si legge nell'atto di divisione del 2008, non sono stati effettuati sull'unità in oggetto interventi edilizi che richiedessero il rilascio di titoli autorizzativi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comuni di Trapani, di San Vito Lo Capo e di Misiliscemi, semestre 2-2022, con destinazione "residenziale".

Per i terreni sono stati presi come riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Trapani pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella formazione dei lotti si è tenuto conto dell'indipendenza funzionale dei beni stimati.

Per quanto riguarda i terreni, quelli omogenei per ubicazione geografica e per utilizzazione sono stati accorpatisi in un unico lotto, nell'ottica di una ottimizzazione della vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Tricase, 4-6, piano T
Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sita in San Vito Lo Capo, località La Piana, nel complesso residenziale denominato "Villaggio Azzurro". L'unità è costituita da: ingresso-soggiorno, disimpegno, corridoio, wc, cucina, tre stanze da letto, bagno, oltre un piccolo locale accessorio con accesso dall'esterno, una veranda coperta nella zona retrostante e una tettoia all'ingresso. L'accesso alla villetta ed al pertinente lotto, interamente recintato, avviene a mezzo di un cancello pedonale e di un cancello carrabile, posti sul muro di cinta prospettante la via Tricase ai numeri civici 4 e 6. La via Tricase risulta strada a vicolo cieco, che si diparte dalla via La Goulette. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 459, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 439.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Vito Lo Capo (TP) - Via Tricase, 4-6, piano T	146,60 mq	3.000,00 €/mq	€ 439.800,00	100,00%	€ 439.800,00
				Valore di stima:	€ 439.800,00

Valore di stima: € 439.800,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%
Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale	15500,00	€

Valore finale di stima: € 370.791,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 17, piano 6
Appartamento posto al sesto piano, lato sud, di un fabbricato a 7 elevazioni fuori terra sito in Trapani nella via Milo, con accesso dal civico 17. L'unità abitabile è composta da: ingresso, salone, corridoio, pranzo, soggiorno, cucina, riposto, bagno, wc, camera da letto, disimpegno e due camerette, oltre ad una veranda coperta prospettante sulla via Milo ed un balcone ad angolo, chiuso con infisso in alluminio, prospettante sulla corte interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 41, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 156.430,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - Via Milo, 17, piano 6	156,43 mq	1.000,00 €/mq	€ 156.430,00	100,00%	€ 156.430,00
				Valore di stima:	€ 156.430,00

Valore di stima: € 156.430,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3500,00	€

Valore finale di stima: € 129.465,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
Garage contraddistinto al F. 9 Particella 41 subalterno 23, facente parte di un fabbricato a 7 elevazioni fuori terra sito in Trapani nella via Milo. L'accesso al garage avviene dalla via Milo a mezzo di cancello



carrabile posto al civico 21 e attraverso cortile condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 41, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T	19,85 mq	600,00 €/mq	€ 11.910,00	100,00%	€ 11.910,00
				Valore di stima:	€ 11.910,00

Valore di stima: € 11.910,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 9.123,50

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T**
 Garage contraddistinto al F. 9 Particella 41 subalterno 25
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 41, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.262,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T	13,77 mq	600,00 €/mq	€ 8.262,00	100,00%	€ 8.262,00
				Valore di stima:	€ 8.262,00

Valore di stima: € 8.262,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.022,70



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
Garage contraddistinto al F. 9 Particella 41 subalterno 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 41, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.962,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T	13,27 mq	600,00 €/mq	€ 7.962,00	100,00%	€ 7.962,00
				Valore di stima:	€ 7.962,00

Valore di stima: € 7.962,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.767,70

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T
Garage contraddistinto al F. 9 Particella 947 subalterno 6. Fa parte di un corpo di fabbrica terrano costituito da 18 posti auto coperti, accessibile dalla via Milo dal civico 21 attraverso cortile condominiale e area di manovra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 947, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.796,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Trapani (TP) - Via Milo, 21, piano T	14,66 mq	600,00 €/mq	€ 8.796,00	100,00%	€ 8.796,00
				Valore di stima:	€ 8.796,00

Valore di stima: € 8.796,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.476,60



LOTTO 7

- Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T-1
Fabbricato di antica costruzione sito in Trapani, contrada Ballotta-Corallo Vecchio, facente parte del caseggiato denominato "**** Omissis ****", composto di ingresso-soggiorno, vano pranzo, cucina, magazzino e wc e disimpegno a piano terra e di disimpegno-scala, camera, camerino, altro disimpegno e wc a primo piano. L'immobile è accessibile attraverso una corte interna del Baglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 274, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta- Corallo Vecchio, piano T-1	169,00 mq	250,00 €/mq	€ 42.250,00	100,00%	€ 42.250,00
				Valore di stima:	€ 42.250,00

Valore di stima: € 42.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 35.912,50

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Deposito ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
Vano pollaio di antica costruzione, in atto adibito a deposito, con tettoia, della superficie di mq 16, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 588, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Deposito Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta- Corallo Vecchio, piano T	16,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00%	€ 3.200,00
				Valore di stima:	€ 3.200,00



Valore di stima: € 3.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.720,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
Vano stalla terrano con pagliera, di antica costruzione, della superficie di mq 89, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 592, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Stalla Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T	89,00 mq	200,00 €/mq	€ 17.800,00	100,00%	€ 17.800,00
Valore di stima:					€ 17.800,00

Valore di stima: € 17.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.130,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Stalla ubicata a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T
Vano stalla terrano con pagliera, di antica costruzione, della superficie di mq 57, facente parte del più ampio caseggiato denominato "**** Omissis ****".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 597, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Stalla Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, piano T	57,00 mq	250,00 €/mq	€ 14.250,00	100,00%	€ 14.250,00
				Valore di stima:	€ 14.250,00

Valore di stima: € 14.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 12.112,50

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Apezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq 6790, sito in Misiliscemi, Contrada Ballottella.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 239, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.580,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	6790,00 mq	2,00 €/mq	€ 13.580,00	100,00%	€ 13.580,00
				Valore di stima:	€ 13.580,00

Valore di stima: € 13.580,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.543,00



LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Apezzamento di terreno agricolo della superficie di mq 8910, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 12, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.275,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	8910,00 mq	2,50 €/mq	€ 22.275,00	100,00%	€ 22.275,00
				Valore di stima:	€ 22.275,00

Valore di stima: € 22.275,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 18.933,75

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Lotto di terreno agricolo della superficie di mq 770, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 541, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 770,00
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Lotto di terreno agricolo della superficie di mq 469, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 582, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 469,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	770,00 mq	1,00 €/mq	€ 770,00	100,00%	€ 770,00
Bene N° 14 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	469,00 mq	1,00 €/mq	€ 469,00	100,00%	€ 469,00
				Valore di stima:	€ 1.239,00



Valore di stima: € 1.239,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.053,15

LOTTO 14

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Metà indivisa di frustolo di terreno agricolo della superficie di mq 520, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta, contraddistinto in Catasto del Comune di Misiliscemi al foglio 76 (ex 139 del comune di Trapani) particella 330.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 330, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 260,00
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Metà indivisa di un piccolo spezzone di terreno agricolo, della superficie di mq 40, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, contraddistinto in Catasto del Comune di Misiliscemi al foglio 76 (ex 139 del comune di Trapani) particella 390.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 390, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 20,00
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Metà indivisa del frustolo di terreno agricolo, della superficie di mq 60, sito in Misiliscemi, Contrada Ballotta-Corallo Vecchio, contraddistinto in Catasto del Comune di Misiliscemi al foglio 76 (ex 139 del comune di Trapani) particella 391.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 391, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 30,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	520,00 mq	1,00 €/mq	€ 520,00	50,00%	€ 260,00
Bene N° 16 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	40,00 mq	1,00 €/mq	€ 40,00	50,00%	€ 20,00
Bene N° 17 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	60,00 mq	1,00 €/mq	€ 60,00	50,00%	€ 30,00
				Valore di stima:	€ 310,00



Valore di stima: € 310,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 263,50

LOTTO 15

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Quota di 1/6 di lotto di terreno agricolo, della superficie catastale di mq 1300, sito in Misiliscemi, contraddistinta al Catasto terreni del comune di Misiliscemi al foglio 76 particella 14. Trattasi dello spiazzo antistante il caseggiato denominato "**** Omissis ****" e la stradella di accesso allo stesso che si diparte dalla via Portelli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 14, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 230,05
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Quota di 1/6 di relitto di terreno sito in Misiliscemi, della superficie catastale di mq 180, sito in Misiliscemi, contraddistinto al Catasto terreni del comune di Misiliscemi al foglio 76 particella 380. Trattasi di striscia di terreno al bordo della via Portelli (SP 48) sul lato sud.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 380, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 30,01
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio
Quota di 1/6 di relitto di terreno sito in Misiliscemi, della superficie catastale di mq 100, sito in Misiliscemi, contraddistinto al Catasto terreni del comune di Misiliscemi al foglio 76 particella 381. Trattasi di striscia di terreno al bordo della via Portelli (SP 48) sul lato sud.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 381, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 16,67

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	1380,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.380,00	16,67%	€ 230,05
Bene N° 19 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	180,00 mq	1,00 €/mq	€ 180,00	16,67%	€ 30,01



Bene N° 20 - Terreno Misiliscemi (TP) - Contrada Ballotta-Corallo Vecchio	100,00 mq	1,00 €/mq	€ 100,00	16,67%	€ 16,67
				Valore di stima:	€ 276,73

Valore di stima: € 276,73

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 235,22

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.

Erice, li 07/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 01 - Verbali di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato 02 - Bene 1 - Documentazione urbanistica Comune di S. Vito Lo Capo
- ✓ Allegato 03 - Bene 1 - Planimetria catastale F. 7 Part. 459 S. Vito Lo Capo
- ✓ Allegato 04 - Bene 2,3,4,5,6 - Documentazione urbanistica Comune di Trapani
- ✓ Allegato 05 - Bene 6 - Domanda di sanatoria ed elaborati grafici
- ✓ Allegato 06 - Bene 2 - Planimetria catastale F.9 part. 41 sub 19 Trapani
- ✓ Allegato 07 - Bene 3 - Planimetria catastale F.9 part. 41 sub 23 Trapani
- ✓ Allegato 08 - Bene 4 - Planimetria catastale F.9 part. 41 sub 25 Trapani
- ✓ Allegato 09 - Bene 5 - Planimetria catastale F.9 part. 41 sub 26 Trapani



- ✓ Allegato 10 - Bene 6 - Planimetria catastale F.9 part. 947 sub 6 Trapani
- ✓ Allegato 11 - Bene 7 - Misiliscemi - Planimetria Catastale F.76 Part.274
- ✓ Allegato 12 - Bene 8 - Misiliscemi - Planimetria Catastale F.76 Part.588
- ✓ Allegato 13 - Bene 9 - Misiliscemi - Planimetria Catastale F.76 Part.592
- ✓ Allegato 14 - Bene 10 - Misiliscemi - Planimetria Catastale F.76 Part.597
- ✓ Allegato 15 - Bene 1 - Atto di compravendita Rep. 16790 del 15/04/1998
- ✓ Allegato 16 - Bene 2,3 - Atto di compravendita Rep. 142593 del 13/01/1977
- ✓ Allegato 17 - Bene da 7 a 17 - Atto di divisione ereditaria Rep. 59408 del 15/04/2008
- ✓ Allegato 18 - Bene 11 - Certificato destinazione urbanistica - F78 Misiliscemi
- ✓ Allegato 19 - Beni dal 12 al 20 - Certificato destinazione urbanistica - F76 Misiliscemi
- ✓ Allegato 20 - Bene 1 - F. 7 Part. 459 S. Vito Lo Capo - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Allegato 21 - Bene 2 - F. 9 Part. 41 sub. 19 Trapani - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Allegato 22 - Bene 7 - F.76 Part.274 Misiliscemi - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Allegato 23 - Bene 1 - Pianta Stato di fatto da rilievo e da progetto.
- ✓ Allegato 24 - Documentazione fotografica

