

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023

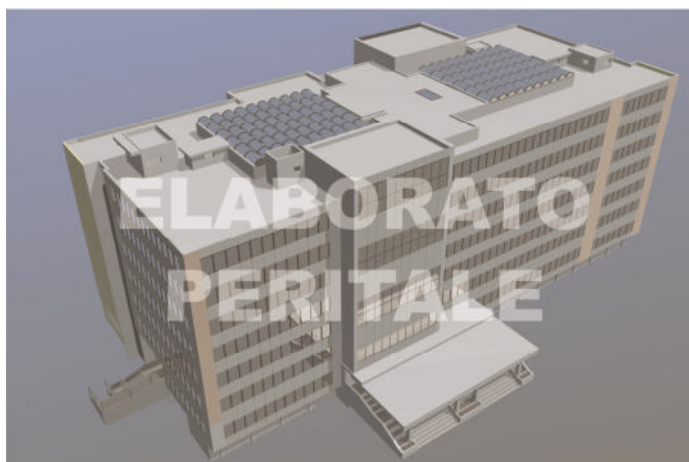
BENI OGGETTO DI STIMA

- 1. IMMOBILE SITO IN VALDERICE IN VIA OBERDAN, CIV. 61/A PIANO TERRA**
- 2. IMMOBILE SITO IN VALDERICE IN VIA OBERDAN, CIV. 61 PIANO TERRA E 1°**
- 3. IMMOBILE SITO IN TRAPANI IN VIA PASSO ENEA, CIV. 41 PIANO 1° E 3°**
- 4. IMMOBILE SITO IN TRAPANI IN VIA PASSO ENEA, CIV. 41 PIANO 2° E 3°**
- 5. IMMOBILE SITO IN TRAPANI IN VIA PASSO ENEA, CIV. 41 PIANO TERRA E 3°**

GIUDICE DR.SSA ANNA LOREDANA CIULLA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ROSARIO PAPANIA

PERITO ARCH. DAVIDE ANANIA



ELABORATO PERITALE

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Davide Anania, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.

promossa da:

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

INCARICO

In data 07/04/2024, il sottoscritto Arch. Davide Anania, con studio tecnico in Via Santa Maria di Capua n. 26 - 91100 - Trapani (TP), PEO archanania@libero.it, PEC davideanania@archiworldpec.it, Tel. 3887729158, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Corpo di fabbrica sito in Valderice, c.da Chiesanuova via Oberdan 61 e 61/A a due elevazioni fuori terra:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94.
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano terra e primo censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

(Coord. Geografiche: 38.016776°N 12.651647°E)

Corpo di fabbrica sito in Trapani via Passo Enea 41 a quattro elevazioni fuori terra:

- **Bene N° 3** - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03;
- **Bene N° 4** - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03;
- **Bene N° 5** - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00.

(Coord. Geografiche: 38.019827°N 12.521327°E)

DESCRIZIONE BENI 1, 2, 3, 4 E 5.

Bene n. 1 e n. 2: Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 1 (beni comuni non censibili), sub 2 e sub 3. Costituiscono beni comuni non censibili all'immobile 1 e 2, un'ampia area libera antistante il fabbricato destinata a parcheggio privato e prospiciente la via Oberdan, una veranda rialzata coperta con struttura lignea e chiusa con infissi, accessibile dall'area libera antistante il fabbricato mediante una rampa inclinata ed una scala esterna, inoltre altra area esterna retrostante il fabbricato ed accessibile dallo stesso tramite il sub 3 nonché da via privata presente sul lato est del lotto.

Il corpo di fabbrica nel suo insieme è realizzato in muratura portante di conci di tufo, si trova in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono per lo più in finto legno con vetro singolo, le porte interne prevalentemente in legno tamburato, i servizi ed i laboratori sono rivestiti con piastrelle; non sono presenti arredi ed accessori amovibili salvo alcuni climatizzatori e qualche altro apparecchio. Anche le finiture esterne sono in buono stato ad eccezione di talune macchie presenti sui prospetti e dovute ai residui lasciati dalle acque meteoriche nonché un vasto distacco della finitura del prospetto osservabile sul fronte ovest prospiciente lotto libero di altra ditta.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale, sono ubicate in una zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni unifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano rurale alcune attività commerciali principali di diverso genere e alcuni servizi, come alimentari, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, area a traffico basso di attraversamento con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

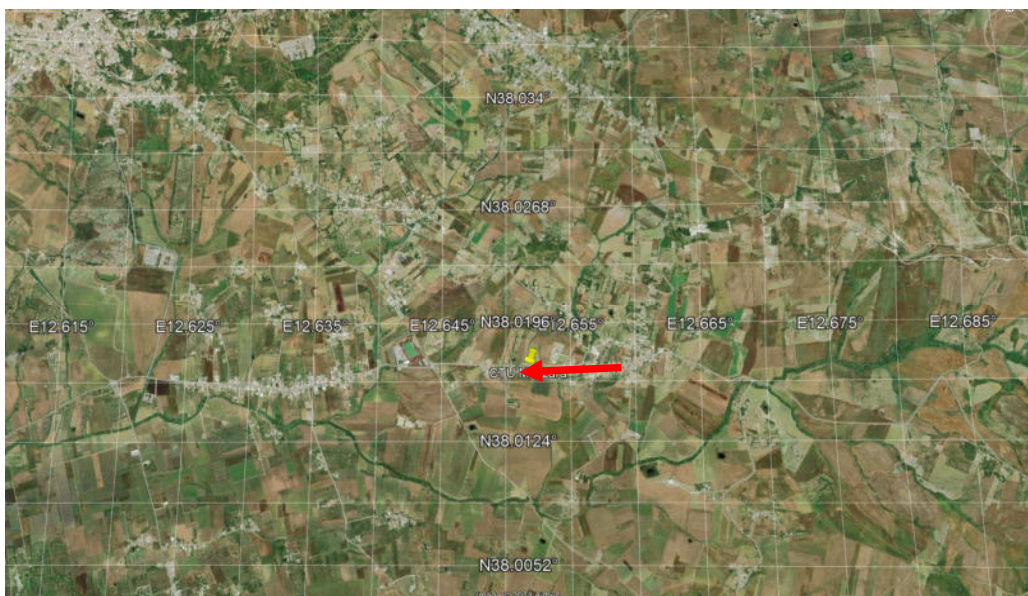
Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi direttamente prospiciente la strada provinciale 52 (via Oberdan) che collega diverse contrade rurali dell'agro valdericino, ericino, trapanese e busetano, può risultare moderatamente appetibile per locazioni e per compravendite.

Bene N° 1 – Piena proprietà *Omissis***** di una unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94.

Il piccolo immobile a destinazione commerciale sito a Valderice (TP) nella contrada Chiesanuova, via Oberdan 61/A risulta accessibile attraverso beni comuni al subalterno 3, in dettaglio attraverso uno spazio esterno prospiciente la via Oberdan ed una veranda coperta aperta sullo stesso spazio esterno, dalla suddetta veranda rialzata, accessibile tramite rampa e gradini, si accede al locale principale destinato alla vendita, e successivamente ad un anti-wc e wc, allo stesso locale fa capo un piccolo vano disimpegno e deposito non contigui alla zona vendita ma accessibili dall'esterno, sebbene di fatto sui luoghi non sia presente il tramezzo che avrebbe dovuto dividere la zona disimpegno dal subalterno 3 e pertanto tale spazio costituisce unico vano con altro vano magazzino del sub 3.

Bene N° 2 - Piena proprietà *Omissis***** di una unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano terra e primo censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

Il maggiore locale a destinazione commerciale sito a Valderice (TP) nella contrada Chiesanuova, via Oberdan 61 risulta accessibile attraverso beni comuni al subalterno 2, in dettaglio attraverso uno spazio esterno prospiciente la via Oberdan ed una veranda coperta aperta sullo stesso spazio esterno, dalla suddetta veranda rialzata, accessibile tramite rampa e gradini, si accede al locale principale destinato a bar e sala svago da quest'ultima sono accessibili i due servizi per il pubblico dotati di antibagno di cui uno per disabili. Dalla zona bar si accede alla zona laboratorio distribuita nella sezione posteriore del corpo di fabbrica e formata da due sale laboratorio, spogliatoio con wc, anti wc e ripostiglio, altro ripostiglio e magazzino che di fatto costituisce unico vano con il disimpegno facente capo al sub2 in quanto non è presente il tramezzo che avrebbe dovuto dividerlo da quest'ultimo. Inoltre è presente un vano sgombero con wc situato al piano primo ed accessibile dal terrazzo di copertura mediante una scala esterna collocata nell'area libera retrostante comune ai due subalterni.



Bene n. 3, n. 4 e n. 5: Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Trapani al Foglio 305, particella 200, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6 (beni comuni non censibili). Sono beni comuni non censibili al bene 3, 4 e 5 l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il vano scala ed il lastrico solare.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, sono ubicate in una zona a medio/alta densità edilizia se rapportata al nucleo urbano di appartenenza, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni plurifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano attività commerciali di diverso genere e molti servizi, come alimentari, negozi, bar-ristoranti, scuole, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a medio/alta densità, area a traffico elevato con parcheggi insufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi, ferrovia.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi nel centro storico della città di Trapani, non distante dalla via Fardella, dal litorale nord e dal centro antico, può risultare appetibile sia per locazioni che per compravendite.

Bene N° 3 – Piena proprietà *Omissis***** di una unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03;

Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, primo piano con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestre prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento.

Risulta pertinenza dell'appartamento di primo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto bagno), sito al piano terzo.

Bene N° 4 – Piena proprietà *Omissis***** di una unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03;

Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, secondo piano con pertinenze al piano terzo, analogamente all'appartamento di primo piano, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestre prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento.

Risulta pertinenza dell'appartamento di secondo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto camera), sito al piano terzo.

Bene N° 5 – Piena proprietà *Omissis***** di una unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00;

Il piccolo locale a destinazione commerciale sito a Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile sia attraverso androne e vano scala comune, sia direttamente dalla via Passo Enea mediante ampia apertura dotata di saracinesca metallica; dal vano scala comune si accede ad un vano deposito dal quale, verso nord ad vano magazzino (di fatto cucina) con bagno, verso sud a due vani contigui destinati all'attività commerciale. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi, inoltre è presente una divisione tra i due vani commerciali non riscontrabile all'interno della documentazione urbanistica, il

vano deposito è invece attrezzato con una cucina e zona pranzo ove si affaccia direttamente il bagno senza antibagno. Si rileva inoltre che è presente una ulteriore porta di accesso dall'androne comune ed una finestra su muratura portante verso il vano scala.

Risulta pertinenza dell'appartamento di piano terra un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto cucinino-pranzo), sito al piano terzo.



LOTTO 1 (BENE 1 E 2)

Bene N° 1 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94;

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano terra e primo censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

○ TITOLARITÀ

*****Omissis*****

- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: PIENA PROPRIETA'.

○ CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con bene comune (area libera recintata), a sud con bene comune (area a parcheggio privato, veranda coperta), ad est con viabilità privata (strada vicinale), ad ovest con area libera di altra ditta.

○ CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 1 Loc. commerciale sub 2						
Vendita	11,89 mq	15,37 mq	1,00	15,37 mq	3.35 m	terra
Anti-wc	3,80 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	3.35 m	terra
Wc	1,88 mq	2,74 mq	1,00	2,74 mq	3.10 m	terra
Disimpegno	4,29 mq	5,48 mq	1,00	5,48 mq	3.35 m	terra
Deposito	1,30 mq	1,83 mq	1,00	1,83 mq	3.35 m	terra
Totale superficie convenzionale:		30,42 mq		30,42 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				30,42 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Bene n. 2 Loc.

commerciale sub 3

bar-sala	56,07 mq	62,81 mq	1,00	62,81 mq	3.35 m	terra
Anti-wc	3,48 mq	4,35 mq	1,00	4,35 mq	3.35 m	terra
Wc	2,32 mq	2,85 mq	1,00	2,85 mq	3.10 m	terra
Wc disabili	3,24 mq	4,38 mq	1,00	4,38 mq	3.35 m	terra
Laboratorio	20,05 mq	23,32 mq	1,00	23,32 mq	3.35 m	terra
Laboratorio	27,06 mq	31,62 mq	1,00	31,62 mq	3.35 m	terra
Magazzino	7,00 mq	8,21 mq	1,00	8,21 mq	3.35 m	terra
Ripostiglio	6,67 mq	8,12 mq	1,00	8,12 mq	3.35 m	terra
Spogliatoio	3,94 mq	4,87 mq	1,00	4,87 mq	3.35 m	terra
Spogliatoio - rip.	0,43 mq	0,68 mq	1,00	0,68 mq	3.35 m	terra
Anti-wc	2,01 mq	2,97 mq	1,00	2,97 mq	3.35 m	terra
Wc	2,87 mq	4,35 mq	1,00	4,35 mq	3.10 m	terra
Sgombero	13,42 mq	18,01 mq	1,00	18,01 mq	3.10 m	primo
Wc	2,95 mq	4,47 mq	1,00	4,47 mq	3.10 m	primo

Totale superficie convenzionale:

181,01 mq

181,01 mq

Superficie convenzionale complessiva:

181,01 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene beni comuni non censibili sub 1						
Tettoia	41,20 mq	41,20 mq	0,35	14,42 mq	---	terra
Cortile recintato nord	138 mq	147 mq	0,15	22,05 mq	---	terra
Parcheggio privato sud	84 mq	84 mq	0,40	33,60 mq	---	terra
Superficie convenzionale complessiva:				70,07 mq		

SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA LOTTO 1 MQ 281,50**CRONISTORIA DATI CATASTALI (VALDERICE) FOGLIO 56 PART. 470 SUB. 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2018 al 01/05/2024	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub 2 C/1, classe
Variazione di classamento del 26/03/2018 Pratica n. TP0033171		

	in atti da 26/03/2018 variazione di classamento (n. 6434.1/2018)	9, cons. 16 mq rendita catastale € 399,94
Dal 29/06/2017 al 26/03/2018	***Omissis*** Variazione del 28/06/2017 Pratica n. TP0062186 in atti dal 29/06/2017 frazionamento (n. 10063.1/2017)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub 2 C/1, classe 9, cons. 16 mq rendita catastale € 399,94
Dal 23/11/2016 al 28/06/2017	***Omissis*** Variazione nel classamento del 23/11/2016 Pratica n. TP00112284 in atti 23/11/2016 variazione di classamento (n. 18024.1/2016)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, C/1, classe 9, cons. 124 mq rendita catastale € 3.099,57
Dal 14/11/2008 al 23/11/2016	***Omissis*** Variazione nel classamento del 14/11/2008 Pratica n. TP0252629 in atti 14/11/2008 variazione di classamento (n. 18095.1/2008)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub. 1, C/1, classe 9, cons. 124 mq rendita catastale € 3.099,57
Dal 26/03/2008 al 14/11/2008	***Omissis*** Variazione d del 26/03/2008 Pratica n. TP0074548 in atti 26/03/2008 abitazione-attività commerciale (n. 4114.1/2008)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub. 1, C/1, classe 9, cons. 124 mq rendita catastale € 3.099,57
Dal 09/02/2007 al 15/09/1987	***Omissis*** ***Omissis*** Atto pubblico del 15/09/1987 Notaio ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 471, A/3, classe 8, cons. 8,5 vani rendita catastale € 658,48

CRONISTORIA DATI CATASTALI (VALDERICE) FOGLIO 56 PART. 470 SUB. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2018 al 01/05/2024	***Omissis*** Variazione di classamento del 26/03/2018 Pratica n. TP0033171 in atti da 26/03/2018 variazione di classamento (n. 6434.1/2018)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub 3 C/1, classe 9, cons. 102 mq rendita catastale € 2.549,64
Dal 29/06/2017 al 26/03/2018	***Omissis*** Variazione del 28/06/2017 Pratica n. TP0062186 in atti dal 29/06/2017 frazionamento (n. 10063.1/2017)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub 3 C/1, classe 9, cons. 102 mq rendita catastale € 2.549,64
Dal 23/11/2016 al 28/06/2017	***Omissis*** Variazione nel classamento del 23/11/2016 Pratica n. TP00112284 in atti 23/11/2016 variazione di classamento (n. 18024.1/2016)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, C/1, classe 9, cons. 102 mq rendita catastale € 2.549,64
Dal 14/11/2008 al 23/11/2016	***Omissis*** Variazione nel classamento del 14/11/2008 Pratica n. TP0252629 in atti 14/11/2008 variazione di classamento (n. 18095.1/2008)	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub. 1, C/1, classe 9, cons. 124 mq rendita catastale € 3.099,57

Dal 26/03/2008 al 14/11/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 470, sub. 1, C/1 , classe 9, cons. 124 mq rendita catastale € 3.099,57
	Variazione d del 26/03/2008 Pratica n. TP0074548 in atti 26/03/2008 abitazione-attività commerciale (n. 4114.1/2008)	
Dal 14/11/2008 al 09/02/2007	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 471, A/3 , classe 8, cons. 8,5 vani rendita catastale € 658,48
	Atto pubblico del 09/02/2007 Notaio ***Omissis*** sede Trapani rep. 13255 compravendita in atti dal 21/02/2007.	
Dal 09/02/2007 al 15/10/1987	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 56, Part. 471, A/3 , classe 8, cons. 8,5 vani rendita catastale € 658,48
	Omissis	
	Atto pubblico del 15/09/1987 Notaio ***Omissis*** sede Trapani rep. 38305 compravendita.	

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, il sottoscritto, munito di tutta la documentazione acquisita presso il catasto di Trapani, ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Bene N° 1 - L'unità commerciale posta al piano terra non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 13/02/2024, in quanto presenta talune difformità che principalmente consistono nella assenza di un tramezzo che avrebbe dovuto dividere il vano disimpegno dal vano magazzino del sub 3.

Bene N° 2 - L'unità commerciale posta al piano terra e primo non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 13/02/2024, in quanto presenta talune difformità che principalmente consistono nella assenza di un tramezzo che avrebbe dovuto dividere il vano magazzino dal vano disimpegno del sub 2.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico).

Bene N° 1 - L'unità commerciale più piccola (sub2), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano vendita ed antiwc è inoltre presente un controsoffitto.

Gli infissi interni sono realizzati in legno ed in plastica, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono dotati di vetro singolo, non sono presenti scuri.

Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.

Bene N° 2 - L'unità commerciale maggiore (sub 3), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come i bagni ed i locali laboratorio risultano piastrellati al pavimento e alle pareti fino all'altezza di circa m 2. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano bar-sala è inoltre presente un controsoffitto; nella zona bar sono presenti alcuni ammaloramenti e macchie che interessano la finitura in particolare della parete ovest e nord.

Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono prevalentemente dotati di vetro singolo, non sono presenti scuri.

Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ad eccezione della parete ovest ove sono osservabili diffusi ammassamenti e distacchi della finitura del prospetto.

PRECISAZIONI

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni ai due locali commerciali, identificati dal sub 1, gli ampi spazi presenti sul lato fronte strada, destinato a parcheggio privato, e sul lato posteriore chiuso con murature e cancello metallico nonché la veranda rialzata con copertura lignea e chiusura verticale con vetrate, presente sul prospetto principale lato strada dalla quale si accede ad entrambi i locali commerciali.

SERVITÙ

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due locali commerciali costituenti un unico corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, sono realizzati in muratura portante di conci di tufo dello spessore di circa 30 cm, mentre i tramezzi interni degli appartamenti sono in segato di tufo dello spessore di circa 10 cm, le fondazioni di tipo continuo a maglia chiusa, i solai del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi gettati in opera, come risulta dal certificato di collaudo strutturale a firma dell'ing. Bartolomeo Salvo del 16/01/2008.

La pavimentazione interna delle unità commerciali è costituita da piastrelle di ceramica, il pavimento dei bagni e dei locali laboratorio così come le pareti risultano piastrellati con piastrelle di ceramica di media fattura.

Le pareti all'interno sono intonacate e rifinite al civile di colore bianco mentre le pareti esterne sono rifinite con colori caldi.

L'approvvigionamento elettrico avviene tramite allacciamento alla rete pubblica.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia, sono stati rilasciati certificazioni di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

I Beni 1 e 2 oggetto di esecuzione risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI (GRUPPO BENE 1 E 2) FOGLIO 56 PART. 470 SUB. 2 E SUB. 3

Periodo

Proprietà

Atto di Compravendita

Dal 09/02/2007 al
30/04/2024

A favore ***Omissis***

Rogante	Data	Repertorio N°
Not. ***Omissis***	09/02/2007	13255/6840

Trascrizione		
Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
Ufficio del Registro di Trapani	20/02/2007	55570/3933

Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita		
Dal 15/09/1987 al 09/02/2007	A favore ***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°

Not. ***Omissis***	15/09/1987	38305
--------------------	------------	-------

Trascrizione		
Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
Ufficio del Registro di Trapani	03/10/1987	17779/14200

Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni immobili foglio 56 part. 470 sub. 2 e sub. 3

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F. 80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022

Trascritto a Trapani il 03/07/2023

ai numeri 13843/11331

A favore di: *****Omissis*****

Contro *****Omissis***** diritti pari 1/1.

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni immobile foglio 56 part. 471 (derivano gli immobili foglio 56 part. 470 sub. 2 e sub. 3)

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio *****Omissis***** del 09/02/2007 rep. N. 13256/6841 iscritta a Trapani in data 20/02/2007 ai numeri 5571/1122, capitale € 390.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 780.000,0 durata 20 anni.

A favore di: *****Omissis*****

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

NORMATIVA URBANISTICA BENE 1 E 2

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea B3 con Indice Fondiario di 1,50 mc/mq.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma regolare nella zona nord (Bonagia - S.Andrea Bassa), con diffusi fenomeni di abusivismo edilizio, ed irregolari nella zona sud (Crocci - Chiesanuova - Casalbianco - Crocevie), prevalentemente verificatosi in aree destinate a sviluppo residenziale dal precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) e non dotate di Piani Urbanistici esecutivi, con tipologie edilizie improprie definiti prevalentemente da posti di casa con forti fenomeni di incompiutezza e di sottoutilizzazione delle cubature già costruite per fenomeni di inabitabilità diffusa, soprattutto nelle frazioni. Il Piano Regolatore Generale ha proceduto in alcuni ambiti delle zone omogenee "B3" - alla ridefinizione degli isolati al fine della determinazione di una corretta forma dei centri abitati delle frazioni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

P DENSITÀ FONDIARIA: 1,50 mc./mq.

P DISTANZE: minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;

Minima dal confine m.5,00 od a confine;

Minima dalla strada:

Minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. In caso di strade di limitata larghezza la costruzione deve essere posta a m. 5,00 dall'asse stradale.

▷ ALTEZZA: massima consentita m.8,00

▷ In rapporto all'altezza ml/ml = 2/3 con un limite minimo di m. 5,00

▷ NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due);

▷ RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;

▷ SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;

▷ PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

▷ EDIFICAZIONE: il P.R.G. si attua a mezzo di singole concessioni quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.71/78.

In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) - salvo particolari casi specifici - le suddette opere possono essere autorizzate con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 8,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc.1000, e l'altezza massima di ml. 8,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile, per quanto concerne le norme antisismiche.

Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate, l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso dei piani interrati o seminterrati, con l'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Valderice nonché ad ulteriori ricerche effettuate, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 11/2007 del 14/03/2007 rilasciato al Sig. *****Omissis*****
- Autorizzazione allo scarico n. 223/07 del 30/11/2007 per lo scarico dei reflui di tipo civile ed assimilabili, provenienti dal fabbricato adibito ad attività commerciale (bar), sito nel Comune di Valderice, via Oberdan 61.
- Permesso di Costruire n. 59/2007 del 12/12/2007 rilasciato al *****Omissis***** per la Variante in corso d'Opera per l'esecuzione dei lavori di diversa distribuzione interna, parziale sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale tipo "bar", giusto Permesso di Costruire n. 11/2007 del 14/03/2007, Permesso in Sanatoria n. 38 del 26/06/2001 e Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 05 del 14/04/2003.
- Certificato di Agibilità n. 16/2008 del 24/04/2008 relativo ad attività commerciale destinata a BAR sita nel Comune di Valderice, c.da Chiesanuova nella via Oberdan 61.
- SCIA art. 5 DPR n. 160/2010 prot. 30176 del 29/10/2015 per il subingresso per atto tra vivi, relativo all'attività di Bar caffetteria con annesso laboratorio per la produzione di pasticceria, rosticceria e gelateria finalizzati alla somministrazione in loco e da asporto, per il pubblico esercizio tip. "B", denominato *****Omissis***** l'immobile risulta identificato al foglio 56, p.la 470, Cat. C/1, via Oberdan 61, Valderice. Ditta *****Omissis*****
- SCIA art. 5 DPR n. 160/2010 prot. 408 del 13/10/2015 pratica n. 670/2015 per modifiche interne che consistono nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso da ubicare nella zona svago, diminuendo la superficie della stessa da mq 28,75 a mq 17,00, spostando così la zona adibita alla vendita dei tabacchi, di fatto posta a sinistra entrando nel locale, in una zona indipendente con accesso esterno dal locale e comunicante internamente con il Bar, all'interno del pubblico esercizio con denominazione *****Omissis*****, l'immobile risulta identificato al foglio 56, p.la 276, sub 2-3-4, via Oberdan 61, Valderice. Tale SCIA risulta dotata di N.O. da parte del Responsabile del settore Urbanistica "a condizione che venga eliminata la vetrata della "tettoia" antistante non compresa sia nel progetto di variante (C.E. n. 59 del 12/12/2007) che nell'agibilità (n. 16/2008), in quanto realizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003".
- SCIA art. 5 DPR n. 160/2010 prot. 597 del 27/10/2015 per il progetto di variante in corso d'opera rispetto al progetto originario, presentato in data 13/10/2015 prot. 408, consistente nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso all'interno del magazzino a servizio del laboratorio creando un disimpegno a servizio dell'accesso esterno ed un magazzino più piccolo della superficie di mq 7,10, a servizio del pubblico esercizio con denominazione *****Omissis*****, via Oberdan 61, Valderice. Lavori iniziati ed ultimati in data 27/10/2015.
- CILA 4543 del 20/06/2017.
- SCA art. 24 DPR 380/2001 e succ. del 26/07/2017 relativa al locale destinato alla vendita di tabacchi (sub 2).

Bene N° 1 e 2 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria delle ultime varianti rilevate (SCIA prot. 597 del 27/10/2015 - CILA 4543 del 20/06/2017) si può considerare conforme sotto il profilo edilizio, salvo piccole difformità minori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente l'APE relativo al Bene n. 1 (sub2).
- Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta *****Omissis*****

- Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico rilasciata dalla ditta
****Omissis****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte del sottoscritto. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Valderice in zona periferica con stessa destinazione d'uso. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Lotto 1

Bene N° 1 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94;

Bene N° 2 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano terra e primo censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 3, C
a

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: VALDERICE

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE VARIE (CROCCI - CROCEVIE - CHIESANUOVA)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,6	2,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

c

9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Valore lotto
Bene N° 1 e 2 - Locale commerciale, C.da Chiesanuova, via Oberdan.	281.50 mq	700,00 €/mq	€ 197.050,00		€ 197.050,00
Totale lotto:					€ 197.050,00

VALORE DIRITTI IN VENDITA LOTTO 1 = € 197.050,00

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 197.050,00- 15% = € 167.492,50

Tabella di calcolo spese presunte a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere.	Lotto 1
Spese (calcolo forfettario): materiale e spese di manodopera per la rimessa in pristino dei luoghi, con la realizzazione della parete interna a separazione dei due subalterni.	€ 1.200,00

VALORE TOTALE LOTTO € 167.492,50 arrotondato ad € 167.500,00
(diconsi Euro centosessantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 2

Bene N° 3 - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03;

○ TITOLARITÀ

****Omissis****

****Omissis****

- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: PIENA PROPRIETÀ.

○ CONFINI

L'unità immobiliare (identificata come bene 3), confina a nord con fabbricato a due elevazioni di altra ditta, ad est con fabbricato a quattro elevazioni di altra ditta, ad ovest con fabbricato terrano di altra ditta, a sud con la via Passo Enea.

○ CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 3 Abitazione piano primo						
Cucina	20,20 mq	25,03 mq	1,00	25,03 mq	Max 4,33 m	primo
Riposto	7,91 mq	9,88 mq	1,00	9,88 mq	2,70 m	primo
Disimpegno	5,49 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,68 m	primo
Bagno	6,19 mq	8,30 mq	1,00	8,30 mq	2,70 m	primo
Ingresso	7,29 mq	9,57 mq	1,00	9,57 mq	Max 4,21 m	primo
Letto	14,85 mq	18,66 mq	1,00	18,66 mq	Max 4,22 m	primo
Lav. (di fatto bagno)	4,17 mq	5,73 mq	1,00	5,73 mq	2,80 m	terzo
Balcone	1,38	1,38	0,35	0,48 mq		primo
Totale superficie convenzionale:		85,05 mq		84,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				84,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI (TRAPANI) FOGLIO 305 PART. 200 SUB. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 01/05/2024	***Omissis*** Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 3 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03
Dal 04/11/2002 al 09/11/2015	***Omissis*** Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/11/2002 (n. 7099.1/2002)	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 3 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 244,03
Dal 19/01/2001 al 04/11/2002	***Omissis*** Atto del 19/01/2001 Notaio ***Omissis*** sede Trapani rep. N. 4110 compravendita in atti dal 29/01/2001	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 3 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 244,03

Dal 16/08/1984 al 19/01/2001

*****Omissis*****

**Variatione nel classamento del 16/08/1984 in atti dal 29/09/1995
classamento eseguito il 12/12/1992(n. 1676.1/1984)**

Catasto Fabbricati
Fig. 305, Part. 200,
sub 3 cat. A/3 ,
classe 6, cons. 4,5
vani, rendita
catastale € 244,03

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, il sottoscritto, munito di tutta la documentazione acquisita presso il catasto di Trapani, ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Bene N° 3 - L'unità abitativa posta al piano primo e terzo non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 13/02/2024, in quanto presenta talune difformità che principalmente consistono in alcune difformità dimensionali riscontrate nei maschi murari e nelle aperture, nella diversa collocazione della porta di accesso al bagno, nella diversa destinazione d'uso del vano lavanderia posto al piano terzo entro il quale di fatto è realizzato un bagno.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico).

Bene N° 3 - L'unità abitativa posta al piano primo (sub3), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano ripostiglio è inoltre presente un controsoffitto ed un soppalco accessibile dal vano scala.

Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono dotati di vetro singolo, sono presenti scuri a persiana sul fronte principale e portello interno sulla finestra della camera da letto e dell'ingresso.

Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.

PRECISAZIONI

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al locale commerciale ed ai due appartamenti posti al piano primo e secondo, identificati dal sub 6, l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il corpo scala ed il lastrico solare.

SERVITÙ

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due appartamenti ed il locale commerciale, con pertinenza al piano terzo, costituenti un unico corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, sono realizzati in muratura portante di conci di tufo,

mentre i tramezzi interni degli appartamenti sono in segato di tufo dello spessore di circa 10 cm, i soffitti sono a volta o piani, talvolta controsoffittati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, il pavimento dei bagni così come le pareti risultano piastrellati con piastrelle di ceramica di media fattura.

Le pareti all'interno sono intonacate e rifinite al civile di colore bianco mentre le pareti esterne sono rifinite con colori caldi.

L'approvvigionamento elettrico avviene tramite allacciamento alla rete pubblica.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL BENE 3 OGGETTO DI ESECUZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, RISULTAVA LOCATO A SCOPO ABITATIVO.

PROVENIENZE VENTENNALI (BENE 3) FOGLIO 305 PART. 200 SUB.3

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 19/01/2001 al 30/04/2024	A favore ***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. ***Omissis***	19/01/2001	4110
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	26/01/2001	1914/1674
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 5.

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F. 80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022

Trascritto a Trapani il 03/07/2023

ai numeri 13843/11331

A favore di: *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****, *diritti pari 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 1/2, in regime di legale dei beni.*

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 4.

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F. 80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022

Trascritto a Trapani il 03/07/2023

ai numeri 13843/11331

A favore di: *****Omissis*****

Contro *****Omissis*****, *diritti pari 13/30 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 4/30, in regime di legale dei beni.*

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA BENE 3.

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Trapani, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A1 - Zona del centro storico urbano.

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

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

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

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recu-

però (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

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

a) edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;

b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d) edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

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

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

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

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione

e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti in-derogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dei precedenti artt. 31 e 101 possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata al *****Omissis***** ad "eseguire i lavori di una casa a secondo piano in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispetti la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953".

- Autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata al Sig. *****Omissis***** ad eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari.

- Autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003.

- Autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003, rilasciata al Sig. *****Omissis*****, relativa al fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno.

Bene N° 3 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani (progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002) si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo, di destinazione d'uso. (cfr elaborato grafico).

Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in 3.800,00 € circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Risulta agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE (di prossima scadenza: 29/7/24).

- Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico limitatamente al locale commerciale di piano terra, rilasciata dalla ditta *****Omissis*****.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte del sottoscritto. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Trapani, zona semicentrale con stessa destinazione d'uso. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Lotto 2

Bene N° 3 – Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03;

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: TRAPANI

Fascia/zona: Centrale/DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	800	1000	L	2,6	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	650	800	L	2,1	2,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	450	L	1,1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore lotto
Bene N° 3 – Abitazione piano	84,25 mq mq	980,00 €/mq	€ 82.565,00	€ 82.565,00

primo via Passo Enea.					
					Totale lotto: € 82.565,00

VALORE DIRITTI IN VENDITA LOTTO 1 = € 82.565,00

Considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 82.565,00- 15% = **€ 67.800,25**

Tabella di calcolo spese presunte a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere.	Lotto 2
Stima spese ed onorario tecnico incaricato per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna per presentazione pratica C.I.L.A.	€ 1.500,00
Stima sanzione e diritti per regolarizzazione.	€ 1.300,00
Spese (calcolo forfettario): materiale e spese di manodopera per la rimessa in pristino dei luoghi, eliminazione bagno nella lavanderia di piano terzo.	€ 1.000,00

VALORE TOTALE LOTTO

€ 67.800,25 arrotondato ad € 67.800,00

(diconsi Euro sessantasettemilaottocento/00)

LOTTO 3

Bene N° 4 - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03;

○ TITOLARITÀ

*****Omissis*****

*****Omissis*****

- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: PIENA PROPRIETA'.

○ CONFINI

L'unità immobiliare (identificata come bene 4), confina a nord con fabbricato a due elevazioni di altra ditta, ad est con fabbricato a quattro elevazioni di altra ditta, ad ovest con fabbricato terrano di altra ditta, a sud con la via Passo Enea.

○ CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 4 Abitazione piano secondo						
Cucina	20,63 mq	24,93 mq	1,00	24,93 mq	Max 3,58 m	secondo
Riposto	7,91 mq	9,92 mq	1,00	9,92 mq	~2,70 m	secondo
Disimpegno	5,44 mq	6,54 mq	1,00	6,54 mq	~2,70 m	secondo
Bagno	6,23 mq	8,34 mq	1,00	8,34 mq	~2,70 m	secondo
Ingresso	7,23 mq	9,38 mq	1,00	9,38 mq	~2,70 m	secondo
Letto	15,08 mq	18,59 mq	1,00	18,59 mq	Max 3,55 m	secondo
Lav. (di fatto camera)	9,11 mq	11,01 mq	1,00	11,01 mq	2,80 m	terzo
Balcone	1,02	1,02	0,35	0,35 mq	---	secondo
Totale superficie convenzionale:		89,73 mq		89,06 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				89,06 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI (TRAPANI) FOGLIO 305 PART. 200 SUB. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 01/05/2024	***Omissis*** Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie	Catasto Fabbricati Fig. 305, Part. 200, sub 4 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03
Dal 04/11/2002 al 09/11/2015	***Omissis***i Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/11/2002 (n. 7109.1/2002)	Catasto Fabbricati Fig. 305, Part. 200, sub 4 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 244,03
Dal 19/01/2001 al 04/11/2002	***Omissis*** Atto del 19/01/2001 Notaio ***Omissis*** sede Trapani rep. N. 4110 compravendita in atti dal 29/01/2001	Catasto Fabbricati Fig. 305, Part. 200, sub 4 cat. A/3 , classe 6, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 244,03
Dal 16/08/1984 al 19/01/2001	***Omissis*** Variazione nel classamento del 16/08/1984 in atti dal 29/09/1995	Catasto Fabbricati Fig. 305, Part. 200, sub 4 A/3 , classe 6,

classamento eseguito il 12/12/1992(n. 1676.1/1984)

**cons. 4,5 vani,
rendita catastale €
244,03**

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, il sottoscritto, munito di tutta la documentazione acquisita presso il catasto di Trapani, ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Bene N° 4 - L'unità abitativa posta al piano secondo e terzo non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 13/02/2024, in quanto presenta talune difformità che principalmente consistono in alcune difformità dimensionali riscontrate nei maschi murari e nelle aperture, nella diversa collocazione della porta di accesso al bagno, nella diversa destinazione d'uso del vano lavanderia posto al piano terzo entro il quale di fatto è realizzata una camera.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico).

Bene N° 4 - L'unità abitativa posta al piano secondo (sub4), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco. Da rilevare taluni ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche rilevabili in zone localizzate dei soffitti, probabilmente dovuti alla mancata manutenzione dell'impermeabilizzazione del lastrico solare e/o ad intasamento e perdite dai pluviali.

Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno o alluminio e sono dotati di vetro singolo, sono presenti scuri a persiana sul fronte principale e portello interno sulla finestra della camera da letto, dell'ingresso e del ripostiglio.

Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.

PRECISAZIONI

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al locale commerciale ed ai due appartamenti posti al piano primo e secondo, identificati dal sub 6, l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il corpo scala ed il lastrico solare.

SERVITÙ

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due appartamentoini ed il locale commerciale, con pertinenza al piano terzo, costituenti un unico corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, sono realizzati in muratura portante di conci di tufo, mentre i tramezzi interni degli appartamenti sono in segato di tufo dello spessore di circa 10 cm, i soffitti sono a volta o piani, talvolta controsoffittati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, il pavimento dei bagni così come le pareti risultano piastrellati con piastrelle di ceramica di media fattura.

Le pareti all'interno sono intonacate e rifinite al civile di colore bianco mentre le pareti esterne sono rifinite con colori caldi.

L'approvvigionamento elettrico avviene tramite allacciamento alla rete pubblica.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

I BENI 3, 4 E 5 OGGETTO DI ESECUZIONE RISULTANO LOCATI A SCOPO ABITATIVO.

PROVENIENZE VENTENNALI (BENE 4) FOGLIO 305 PART. 200 SUB. 4

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita		
Dal 19/01/2001 al 30/04/2024	A favore ***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. ***Omissis***	19/01/2001	4110
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	26/01/2001	1916/1676
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

FORMALITA' pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 4.

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.

80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022

Trascritto a Trapani il 03/07/2023

ai numeri 13843/11331

A favore di:

*****Omissis***.**

Contro

*****Omissis*****, *diritti pari 13/30 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 4/30, in regime di legale dei beni.*

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA BENE 4.

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Trapani, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A1 - Zona del centro storico urbano.

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

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

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

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

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

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

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

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

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

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

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

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche,

integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel ri-rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti in-derogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968. In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dei precedenti artt. 31 e 101 possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata al Sig. *****Omissis***** ad "eseguire i lavori di una casa a secondo piano in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispetti la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953".
- Autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata al Sig. *****Omissis***** ad eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari.
- Autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003.
- Autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003, rilasciata al Sig. *****Omissis*****, relativa al fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno.

Bene N° 4 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani (progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002) si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo, di destinazione d'uso. (cfr elaborato grafico).

Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in 2.800,00 € circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Risulta agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE (di prossima scadenza: 29/7/24).
- Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico limitatamente al locale commerciale di piano terra, rilasciata dalla ditta *****Omissis*****
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte del sottoscritto. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Trapani, zona semicentrale con stessa destinazione d'uso. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Lotto 3

Bene N° 4 - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03;

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: TRAPANI

Fascia/zona: Centrale/DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	800	1000	L	2,6	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	650	800	L	2,1	2,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	450	L	1,1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Valore lotto
Bene N° 4 – Abitazione piano secondo via Passo Enea.	89,06 mq mq	880,00 €/mq	€ 78.372,80		€ 78.372,80
Totale lotto:					€ 78.372,80

VALORE DIRITTI IN VENDITA LOTTO 3 = € 78.372,80

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni

demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 78.372,80 - 15% = **€ 66.616,88**

Tabella di calcolo spese presunte a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere.	Lotto 3
Stima spese ed onorario tecnico incaricato per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna per presentazione pratica C.I.L.A.	€ 1.500,00
Stima sanzione e diritti per regolarizzazione.	€ 1.300,00

VALORE TOTALE LOTTO € 66.616,88 arrotondato ad € 66.600,00

(diconsi Euro sessantaseimilaseicento/00)

LOTTO 4

Bene N° 5 - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00.

○ TITOLARITÀ

*****Omissis*****

*****Omissis*****

- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: PIENA PROPRIETÀ'.

○ CONFINI

L'unità immobiliare (identificata come bene 5), confina a nord con fabbricato a due elevazioni di altra ditta, ad est con fabbricato a quattro elevazioni di altra ditta, ad ovest con fabbricato terrano di altra ditta, a sud con la via Passo Enea.

○ CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

**Bene n. 5 Loc. commer.
piano terra**

Loc. commerciale 1	13,83 mq	17,83 mq	1,00	17,83 mq	3,35 m	terra
Loc. commerciale 2	13,36 mq	16,63 mq	1,00	16,63 mq	3,35 m	terra
Deposito	6,54 mq	9,65 mq	1,00	9,65 mq	2,19 m	terra
Magazzino (di fatto cucina)	10,23 mq	14,77 mq	1,00	14,77 mq	H max 3,92	terra
Bagno	2,66 mq	4,14 mq	1,00	4,14 mq	2,60 m	terra
Lav. (di fatto cucinino)	7,29 mq	10,29 mq	1,00	10,29 mq	2,80	terzo
Totale superficie convenzionale:		73,31 mq		73,31 mq		

Superficie convenzionale complessiva: **73,31 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI (TRAPANI) FOGLIO 305 PART. 200 SUB. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 01/05/2024	***Omissis*** Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 5 cat. C/1 , classe 7, cons. 38 mq, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00
Dal 04/11/2002 al 09/11/2015	***Omissis*** Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/11/2002 pratica n. 280904 in atti dal 04/11/2002 diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-negozio (n. 7101.1/2002)	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 5 cat. C/1 , classe 7, cons. 38 mq, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00
Dal 19/01/2001 al 04/11/2002	***Omissis*** Atto del 19/01/2001 Notaio ***Omissis*** sede Trapani rep. N. 4110 compravendita in atti dal 29/01/2001	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 1 A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 277,76
Dal 16/08/1984 al 19/01/2001	***Omissis*** Documento del 17/08/1984 voltura atti dal 23/07/1987 rep. N. 142288 Notaio ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 200, sub 1 A/4 , classe 5, cons. 4,5 vani, rendita catastale € 277,76

Corrispondenza catastale

Bene N° 5 - L'unità commerciale posta al piano terra e terzo non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 13/02/2024, in quanto presenta talune difformità che principalmente consistono in alcune difformità dimensionali riscontrate nei maschi murari e nelle aperture (in particolare sui luoghi sono presenti due aperture verso il vano scala non indicate in planimetria, nonché una porta di collegamento all'androne comune), nella diversa destinazione d'uso del vano magazzino posto al piano terra entro il quale di fatto è realizzata una cucina con diversa geometria, nella diversa configurazione del bagno posto al piano terra, nella diversa destinazione d'uso del vano lavanderia posto al piano terzo entro il quale di fatto è

realizzata una cucina, è inoltre ricavato un soppalco sul vano deposito, accessibile dal corpo scala ed utilizzato come sgombero.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico).

Bene N° 5 - L'unità commerciale posta al piano terra (sub5), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sono presenti in alcuni vani controsoffitti e fodere in cartongesso.

Gli infissi interni sono realizzati in legno o alluminio, gli infissi esterni presentano finitura finto legno o alluminio e sono dotati di vetro singolo, è presente una saracinesca metallica sul fronte principale.

Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.

PRECISAZIONI

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni al locale commerciale ed ai due appartamenti posti al piano primo e secondo, identificati dal sub 6, l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il corpo scala ed il lastrico solare.

SERVITÙ

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due appartamento ed il locale commerciale, con pertinenza al piano terzo, costituenti un unico corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, sono realizzati in muratura portante di conci di tufo, mentre i tramezzi interni degli appartamenti sono in segato di tufo dello spessore di circa 10 cm, i soffitti sono a volta o piani, talvolta controsoffittati.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, il pavimento dei bagni così come le pareti risultano piastrellati con piastrelle di ceramica di media fattura.

Le pareti all'interno sono intonacate e rifinite al civile di colore bianco mentre le pareti esterne sono rifinite con colori caldi.

L'approvvigionamento elettrico avviene tramite allacciamento alla rete pubblica.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL BENE 5 OGGETTO DI ESECUZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA LOCATO A SCOPO ABITATIVO.

PROVENIENZE VENTENNALI (BENE 5) FOGLIO 305 PART. 200 SUB.1 (SOPPRESSO GENERA IL SUB. 5)

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 19/01/2001 al 30/04/2024	A favore ***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. ***Omissis***	19/01/2001	4110
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	26/01/2001	1915/1675
		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 5.

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.

80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022

Trascritto a Trapani il 03/07/2023

ai numeri 13843/11331

A favore di: *****Omissis*****

Contro *****Omissis***** *diritti pari 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 1/2, in regime di legale dei beni.*

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA BENE 5.

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Trapani, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A1 - Zona del centro storico urbano.

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

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

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

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

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

gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

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

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

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

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

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

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

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel ri-spetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti in-derogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipo-logiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle con-dotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dei precedenti artt. 31 e 101 possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata al Sig. *****Omissis***** ad "eseguire i lavori di una casa a secondo piano in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispetti la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953".
- Autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata al Sig. *****Omissis***** ad eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari.
- Autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003.
- Autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003, rilasciata al Sig. *****Omissis*****, relativa al fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno.

Bene N° 5 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani (progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002) si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo e di destinazione d'uso. (cfr elaborato grafico).

Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in 3.300,00 € circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Risulta agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE (di prossima scadenza: 29/7/24).
- Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico limitatamente al locale commerciale di piano terra, rilasciata dalla ditta *****Omissis*****
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lotto 4

Bene N° 5 - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: TRAPANI

Fascia/zona: Centrale/DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	900	L	3,7	5,5	N
Negozi	NORMALE	840	1500	L	7,5	14	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Valore lotto
Bene N° 5 – Locale commerciale piano terra via Passo Enea.	73,31 mq mq	1.050,00 €/mq	€ 76.975,50		€ 76.975,50
Totale lotto:					€ 76.975,50

VALORE DIRITTI IN VENDITA LOTTO 4 = € 76.975,50

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 76.975,50 - 15% = **€ 65.429,17**

Tabella di calcolo spese presunte a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere.	Lotto 4
Stima spese ed onorario tecnico incaricato per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna per presentazione pratica C.I.L.A.	€ 1.500,00
Stima sanzione e diritti per regolarizzazione.	€ 1.300,00
Spese (calcolo forfettario): materiale e spese di manodopera per la rimessa in pristino dei luoghi, eliminazione cucina nella lavanderia di piano terzo.	€ 500,00

VALORE TOTALE LOTTO € 65.049,17 arrotondato ad € 65.000,00

(diconsi Euro sessantacinquemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Trapani, li 23/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Davide Anania

Elenco allegati:

- PRG - STRALCIO CATASTALE - allegato 1;
- REPERTORIO FOTOGRAFICO UNITÀ IMMOBILIARI - allegato 2;
- PLANIMETRIE CATASTALI - VISURE STORICHE - ELABORATI PLANIMETRICI- allegato 3;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA copia pratiche urbanistiche - allegato n. 4;
- ELABORATI GRAFICI - allegato 5;
- APE - allegato 6.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94.

Bene N° 2 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano terra e primo censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 1 (beni comuni non censibili), sub 2 e sub 3. Costituiscono beni comuni non censibili all'immobile 1 e 2, un'ampia area libera antistante il fabbricato destinata a parcheggio privato e prospiciente la via Oberdan, una veranda rialzata coperta con struttura lignea e chiusa con infissi, accessibile dall'area libera antistante il fabbricato mediante una rampa inclinata ed una scala esterna, inoltre altra area esterna retrostante il fabbricato ed accessibile dallo stesso tramite il sub 3 nonché da via privata presente sul lato est del lotto.

Il corpo di fabbrica nel suo insieme è realizzato in muratura portante, si trova in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono per lo più in finto legno con vetro singolo, le porte interne prevalentemente in legno tamburato, i servizi ed il laboratori sono rivestiti con piastrelle; non sono presenti arredi ed accessori amovibili salvo alcuni climatizzatori e qualche altro apparecchio. Anche le finiture esterne sono in buono stato ad eccezione di talune macchie presenti sui prospetti e dovute ai residui lasciati dalle acque meteoriche nonché un vasto distacco della finitura del prospetto osservabile sul fronte ovest prospiciente lotto libero di altra ditta.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale, sono ubicate in una zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni unifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano rurale alcune attività commerciali principali di diverso genere e alcuni servizi, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, area a traffico moderato di attraversamento con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi direttamente prospiciente la strada provinciale 52 (via Oberdan) che collega diverse contrade rurali dell'agro valdericino, ericino, trapanese e busetano, può risultare moderatamente appetibile per locazioni e per compravendite.

LOTTO 2

Bene N° 3 - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03;

Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, primo piano con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestre prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento.

Risulta pertinenza dell'appartamento di primo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto bagno), sito al piano terzo.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, sono ubicate in una zona a medio/alta densità edilizia se rapportata al nucleo urbano di appartenenza, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni plurifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano attività commerciali di diverso genere e molti servizi, come alimentari, negozi, bar-ristoranti, scuole, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a medio/alta densità, area a traffico elevato con parcheggi insufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi, ferrovia.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi nel centro storico della città di Trapani, non distante dalla via Fardella, dal litorale nord e dal centro antico, può risultare appetibile sia per locazioni che per compravendite.

LOTTO 3

Bene N° 4 - Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03;

Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, primo piano con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestrate prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento.

Risulta pertinenza dell'appartamento di primo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto bagno), sito al piano terzo.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, sono ubicate in una zona a medio/alta densità edilizia se rapportata al nucleo urbano di appartenenza, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni plurifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano attività commerciali di diverso genere e molti servizi, come alimentari, negozi, bar-ristoranti, scuole, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a medio/alta densità, area a traffico elevato con parcheggi insufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi, ferrovia.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi nel centro storico della città di Trapani, non distante dalla via Fardella, dal litorale nord e dal centro antico, può risultare appetibile sia per locazioni che per compravendite.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00.

Il piccolo locale a destinazione commerciale sito a Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile sia attraverso androne e vano scala comune, sia direttamente dalla via Passo Enea mediante ampia apertura dotata di saracinesca metallica; dal vano scala comune si accede ad un vano deposito dal quale, verso nord ad vano magazzino (di fatto cucina) con bagno, verso sud a due vani contigui destinati all'attività commerciale. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi, inoltre è presente una divisione tra i due vani commerciali non riscontrabile all'interno della documentazione urbanistica, il vano deposito è invece attrezzato con una cucina e zona pranzo ove si affaccia direttamente il bagno senza antibagno. Si rileva inoltre che è presente una ulteriore porta di accesso dall'androne comune ed una finestra su muratura portante verso il vano scala.

Risulta pertinenza dell'appartamento di piano terra un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto cucinino-pranzo), sito al piano terzo.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori, sono ubicate in una zona a medio/alta densità edilizia se rapportata al nucleo urbano di appartenenza, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni plurifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano attività commerciali di diverso genere e molti servizi, come alimentari, negozi, bar-ristoranti, scuole, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a medio/alta densità, area a traffico elevato con parcheggi insufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi, ferrovia.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi nel centro storico della città di Trapani, non distante dalla via Fardella, dal litorale nord e dal centro antico, può risultare appetibile sia per locazioni che per compravendite.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano T	
Bene N° 2 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61, piano T, 1	
Ubicazione:	Valderice (TP), c.da Chiesanuova, via Oberdan 61 - 61/A
Diritto reale:	Piena proprietà ***Omissis***
Tipologia immobile:	Locale commerciale (Bar – tabacchi - laboratorio)
	Identificato al catasto fabbricati - Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1; Foglio 56, particella 470, sub 3, categoria C/1.
	Superficie commerciale mq 281,50 circa
Stato conservativo:	<p>L'unità commerciale più piccola (sub2), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano vendita ed antiwc è inoltre presente un controsoffitto. Gli infissi interni sono realizzati in legno ed in plastica, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono dotati di vetro singolo, non sono presenti scuri. Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.</p> <p>L'unità commerciale maggiore (sub 3), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come i bagni ed i locali laboratorio risultano piastrellati al pavimento e alle pareti fino all'altezza di circa m 2. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano bar-sala è inoltre presente un controsoffitto; nella zona bar sono presenti alcuni ammassamenti e macchie che interessano la finitura in particolare della parete ovest e nord. Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono prevalentemente dotati di vetro singolo, non sono presenti scuri. Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ad eccezione della parete ovest ove sono osservabili diffusi ammassamenti e distacchi della finitura del prospetto.</p>
Descrizione:	<p>Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 1 (beni comuni non censibili), sub 2 e sub 3. Costituiscono beni comuni non censibili all'immobile 1 e 2, un'ampia area libera antistante il fabbricato destinata a parcheggio privato e prospiciente la via Oberdan, una veranda rialzata coperta con struttura lignea e chiusa con infissi, accessibile dall'area libera antistante il fabbricato mediante una rampa inclinata ed una scala esterna, inoltre altra area esterna retrostante il fabbricato ed accessibile dallo stesso tramite il sub 3 nonché da via privata presente sul lato est del lotto.</p> <p>Il corpo di fabbrica nel suo insieme è realizzato in muratura portante, si trova in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono per lo più in finto legno con vetro singolo, le porte interne prevalentemente in legno tamburato, i servizi ed il laboratorio sono rivestiti con piastrelle; non sono presenti arredi ed accessori amovibili salvo alcuni climatizzatori e qualche altro apparecchio. Anche le finiture esterne sono in buono stato ad eccezione di talune macchie presenti sui prospetti e dovute ai residui lasciati dalle acque meteoriche nonché un vasto distacco della finitura del prospetto osservabile sul fronte ovest prospiciente lotto libero di altra ditta.</p>

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione commerciale, sono ubicate in una zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni unifamiliari, sono raggiungibili nell'agglomerato urbano rurale alcune attività commerciali principali di diverso genere e alcuni servizi, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, area a traffico moderato di attraversamento con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi direttamente prospiciente la strada provinciale 52 (via Oberdan) che collega diverse contrade rurali dell'agro valdericino, ericino, trapanese e busetano, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

Vendita soggetta a IVA:

no

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 2

Bene N° 3 – Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Trapani, via Passo Enea, 41 piano 1, 3.	
Ubicazione:	Trapani, via Passo Enea, 41.
Diritto reale:	Piena proprietà ***Omissis***, ***Omissis***
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione. Identificato al catasto fabbricati - Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3. Superficie commerciale mq 84,25 circa
Stato conservativo:	L'unità abitativa posta al piano primo (sub3), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sui soffitti del vano ripostiglio è inoltre presente un controsoffitto ed un soppalco accessibile dal vano scala. Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno e sono dotati di vetro singolo, sono presenti scuri a persiana sul fronte principale e portello interno sulla finestra della camera da letto e dell'ingresso. Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Trapani al Foglio 305, particella 200, sub 3, sub 4, sub5 e sub 6 (beni comuni non censibili). Sono beni comuni non censibili al bene 3, 4 e 5 l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il vano scala ed il lastrico solare. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente. Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, primo piano con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un bakone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestrate prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento. Risulta pertinenza dell'appartamento di primo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto bagno), sito al piano terzo.
Vendita soggetta a IVA:	no

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 3

Bene N° 4 – Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Trapani, via Passo Enea, 41 piano 2, 3.	
Ubicazione:	Trapani, via Passo Enea, 41.
Diritto reale:	Piena proprietà (***Omissis*** e ***Omissis***)
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione. Identificato al catasto fabbricati - Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3. Superficie commerciale mq 89,06 circa
Stato conservativo:	L'unità abitativa posta al piano secondo (sub4), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco. Da rilevare taluni ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche rilevabili in zone localizzate dei soffitti, probabilmente dovuti alla mancata manutenzione dell'impermeabilizzazione del lastrico solare e/o ad intasamento e perdite dai pluviali. Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni presentano finitura finto legno o alluminio e sono dotati di vetro singolo, sono presenti scuri a persiana sul fronte principale e portello interno sulla finestra della camera da letto, dell'ingresso e del ripostiglio. Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Trapani al Foglio 305, particella 200, sub 3, sub 4, sub5 e sub 6 (beni comuni non censibili). Sono beni comuni non censibili al bene 3, 4 e 5 l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il vano scala ed il lastrico solare. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente. Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, secondo piano con pertinenze al piano terzo, anabgamente all'appartamento di primo piano, risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestrate prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento. Risulta pertinenza dell'appartamento di secondo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto camera), sito al piano terzo.
Vendita soggetta a IVA:	no

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 4

Bene N° 5 – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Trapani, via Passo Enea, 41 piano T, 3.	
Ubicazione:	Trapani, via Passo Enea, 41.
Diritto reale:	Piena proprietà (***Omissis*** e ***Omissis***)
Tipologia immobile:	Locale commerciale. Identificato al catasto fabbricati - Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1. Superficie commerciale mq 89,06 circa
Stato conservativo:	L'unità commerciale posta al piano terra (sub5), nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate di bianco, sono presenti in alcuni vani controsoffitti e fodere in cartongesso. Gli infissi interni sono realizzati in legno o alluminio, gli infissi esterni presentano finitura finto legno o alluminio e sono dotati di vetro singolo, è presente una saracinesca metallica sul fronte principale. Anche le finiture esterne sono in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Tali immobili sono parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. di Trapani al Foglio 305, particella 200, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6 (beni comuni non censibili). Sono beni comuni non censibili al bene 3, 4 e 5 l'androne di ingresso dalla via Passo Enea, il vano scala ed il lastrico solare. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente. Il piccolo locale a destinazione commerciale sito a Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra con pertinenze al piano terzo, risulta accessibile sia attraverso androne e vano scala comune, sia direttamente dalla via Passo Enea mediante ampia apertura dotata di saracinesca metallica; dal vano scala comune si accede ad un vano deposito dal quale, verso nord ad vano magazzino (di fatto cucina) con bagno, verso sud a due vani contigui destinati all'attività commerciale. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi, inoltre è presente una divisione tra i due vani commerciali non riscontrabile all'interno della documentazione urbanistica, il vano deposito è invece attrezzato con una cucina e zona pranzo ove si affaccia direttamente il bagno senza antibagno. Si rileva inoltre che è presente una ulteriore porta di accesso dall'androne comune ed una finestra su muratura portante verso il vano scala. Risulta pertinenza dell'appartamento di piano terra un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto cucinino-pranzo), sito al piano terzo.
Vendita soggetta a IVA:	no

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni immobili foglio 56 part. 470 sub. 2 e sub. 3

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.
80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022
Trascritto a Trapani il 03/07/2023
ai numeri 13843/11331
A favore di:
****Omissis****
Contro
****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 5.

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.
80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022
Trascritto a Trapani il 03/07/2023
ai numeri 13843/11331
A favore di:
****Omissis****
Contro
****Omissis*** diritti pari 1/2 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 1/2, in regime di legale dei beni.*
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni immobili foglio 305 part. 200 sub. 3 e sub. 4.

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.
80005440815 del 14/06/2023 n. rep. 871/2022
Trascritto a Trapani il 03/07/2023
ai numeri 13843/11331
A favore di:
****Omissis****
Contro
****Omissis*** diritti pari 13/30 in regime di comunione legale dei beni con ***Omissis*** per diritti pari a 4/30, in regime di legale dei beni.*
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni immobile foglio 56 part. 471 (derivano gli immobili foglio 56 part. 470 sub. 2 e sub. 3)

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ****Omissis**** del 09/02/2007 rep. N. 13256/6841 iscritta a Trapani in data 20/02/2007 ai numeri 5571/1122, capitale € 390.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 780.000,0 durata 20 anni.
A favore di:
****Omissis*** regime di separazione dei beni*
Contro
****Omissis****