

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angela Ruggirello, nell'Esecuzione Immobiliare *\*\* omissis\*\**  
del R.G.E.

promossa da

*\*\* omissis\*\**

contro

*\*\* omissis\*\**



## SOMMARIO

<u>Incarico</u> .....	4
<u>Premessa</u> .....	4
<b><u>Lotto 1</u></b> .....	<b>4</b>
<u>Descrizione</u> .....	4
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	5
<u>Titolarità</u> .....	5
<u>Confini</u> .....	5
<u>Consistenza</u> .....	5
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	5
<u>Dati Catastali</u> .....	6
<u>Caratteristiche costruttive</u> .....	7
<u>Stato di occupazione</u> .....	8
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	8
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	9
<u>Normativa urbanistica</u> .....	10
<u>Regolarità edilizia</u> .....	10
<u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....	11
<b><u>Lotto 2</u></b> .....	<b>12</b>
<u>Descrizione</u> .....	12
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	12
<u>Titolarità</u> .....	12
<u>Confini</u> .....	12
<u>Consistenza</u> .....	12
<u>Cronistoria Dati Catastali Lotto 2</u> .....	13
<u>Dati Catastali</u> .....	14
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	13
<u>Stato di occupazione</u> .....	15
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	15
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	16
<u>Normativa urbanistica</u> .....	17
<u>Stima / Formazione lotti</u> .....	18
<b><u>Lotto 1</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>Lotto 2</u></b> .....	<b>19</b>
<u>Riepilogo bando d'asta</u> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b><u>Lotto 1</u></b> .....	<b>21</b>
<b><u>Lotto 2</u></b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare ** omissis**</u> .....	22
<b><u>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 519.750,00</u></b> .....	<b>22</b>



<b><u>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00</u></b> .....	22
<b><u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u></b> .....	24



## INCARICO

---

Con udienza del 29/06/2023 comunicato in data 30/06/2023 la sottoscritta **\*\* omissis\*\***, con studio in **\*\* omissis\*\***, 56 - 91100 - Trapani (TP), **\*\* omissis\*\***, PEC **\*\* omissis\*\*\*\* omissis\*\*** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2023 accettava l'incarico

## PREMESSA

---

Il compendio pignorato è composto dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** – Edificio destinato ad attività industriale – cantina vinicola e area di pertinenza, situati nella

**\*\* omissis\*\***

**Bene N° 2** –Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia, sito **\*\* omissis\*\***

**Bene N° 3** – lotto di terreno a destinazione agricola situato **\*\* omissis\*\***

## DESCRIZIONE

---

I beni, oggetto della perizia di stima, sono siti nel Comune di Trapani (TP), **\*\* omissis\*\*** ovvero in una località distante dalle aree urbane, una zona immersa nella campagna trapanese che dista dal capoluogo circa 25 Km e confinante con il territorio dei comuni di Vita e Salemi. Il bene 1 è un opificio industriale con area di pertinenza tutt'intorno; il bene 2 è un locale destinato a deposito; il bene 3 consiste nel lotto di terreno confinante con il bene 1 a cui si accede da una stradella che collega entrambi i beni alla strada provinciale SP29 e si estende lungo il versante ovest leggermente in pendenza

## LOTTO 1

---

Il lotto1 è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** – Edificio destinato ad attività industriale – cantina vinicola- situata **\*\* omissis\*\***

**Bene N° 2** –Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia, **\*\* omissis\*\***

Il bene 1 è uno stabilimento per la produzione vinicola, è composto da un fabbricato indipendente, con aree di pertinenza tutt'intorno. Trattasi di un capannone di nuova realizzazione ad una elevazione fuori terra. All'interno dell'immobile oltre all'area di produzione, stoccaggio e imbottigliamento sono situati gli uffici e i servizi per gli operatori. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata pari a circa 1.200,00 mq, e un'altezza media di 6.15 mt. poichè la copertura è curvilinea; tutto intorno l'area scoperta di pertinenza esclusiva ha una superficie catastale di circa 3620,00 mq. L'edificio è composto da n° 5 vani utili e n° 5 vani accessori: un'ampia zona lavorazione/preparazione, area imbottigliamento, deposito, due uffici, due disimpegni, due wc, un deposito per sostanze corrosive. E' situato in una zona agricola denominata **\*\* omissis\*\*** E' raggiungibile percorrendo la SP 29 e dista dalla città di Trapani circa 25 Km. Il bene 2 è identificato catastalmente come C/2 con una superficie di 30 mq., durante il sopralluogo non è stato possibile visionarlo perchè è un locale in cui è vietato l'ingresso perchè deposito di materiale corrosivo. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla: **superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata della pertinenza corrisponde a 1.562,00 mq.=(1.200,00+362,00)**

Alla data del sopralluogo all'interno del fabbricato l'attività è ferma, l'immobile è nella disponibilità della **\*\* omissis\*\***

L'area circostante esterna è in parte occupata da attrezzi necessari per la lavorazione delle uve da vino; una porzione è vincolata a parcheggio; il resto area libera di pertinenza del capannone (cfr. Allegato n.1 verbale di sopralluogo) (cfr. Allegato n.2 doc. Fotografica)



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**\*\* omissis\*\***

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

**\*\* omissis\*\***(Proprietà 1000/1000)

Si precisa che in data 31/07/2003 la società **\*\* omissis\*\***, ha variato la propria denominazione sociale **\*\* omissis\*\*** il cui atto non risulta ancora trascritto

L'area su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto è pervenuta alla **\*\* omissis\*\*** per atto di compravendita ai rogiti del **\*\* omissis\*\*** (cfr. Allegato n.3 titolo di proprietà)

## CONFINI

Il capannone ad uso produttivo confina: ad est, ad ovest, a sud e a nord con proprietà **\*\* omissis\*\*** o loro aventi causa.

## CONSISTENZA bene 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale produttivo p.terra	1.050,00 mq	1.200,00mq	1,00	1.200,00 mq	H media 6,20 mt	Piano terra
Locale deposito materiali per la pulizia		30,00 mq				
Area esterna	3.620,00 mq	3.620,00 mq	0,10	362,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva p.t..</b>				<b>1562,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.  
I dati metrici derivano dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI bene 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Bene 1</b> Dal 21/12/2001 al 23/11/2001*	<b>** omissis**</b> diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> <b>** omissis**</b> zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra
Dal 21/12/2001 al 03/05/2002**/**	<b>** omissis**</b> , diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> <b>** omissis**</b> zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra
Dal 03/05/2002 al 23/11/2011 ***	<b>** omissis**</b>	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b>



	diritto di proprietà 1/1;	** omissis** zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra
Dal 23/11/2011 al 18/05/2013 ****	** omissis** , diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** omissis**zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra
Dal 26/06/2012 al 18/05/2013*****	** omissis** , diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** omissis**zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra
Dal 18/05/2013 al 19/07/2023 *****	** omissis** , diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** omissis**zona cens. 3, Categ.D/7, rendita € 7.540,27 p.terra

**Bene 2**

Dal 23/11/2011 al 19/07/2023 *****	** omissis**, diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** omissis**zona cens. 3, Categ C/2, classe 5, consistenza 30 mq., rendita € 88,31, p.terra
------------------------------------	---	--

I dati sopra indicati derivano da:

- \*- costituzione del 1/12/2001 pratica n.380049 in atti dal 21/12/2001 costituzione (n. 2955.1/2001);
- \*\* - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- \*\*\*-variazione nel classamento del 03/05/2002 pratica n. 113873 in atti dal 03/05/2002 variazione di classamento (n.2836.1/2002). Annotazione di immobile: verifica docfa conferma classamento proposto art.1 comma 3 d.m. 701/94 nota rep.iv 13082/02 dell'08/04/2002
- \*\*\*\*- variazione modifica identificativo del 23/11/20011 pratica n. TP0282800 in atti dal 23/11/2011 variazione per modifica identificativo (n. 34049.1/2011). Annotazione di immobile: verifica docfa conferma classamento proposto art.1 comma 3 d.m. 701/94 nota rep.iv 13082/02 dell'08/04/2002
- \*\*\*\*\*- variazione del 26/06/2012 pratica n.TP0153511 in atti dal 26/06/2012 richiesta ruralità (n. 13099.1/2012). Annotazione di immobile: domanda di variazione per attribuzione categoria rurale ex art.7 di 70/2011 prot. 151782/2012
- \*\*\*\*\*-variazione del 18/05/2013 pratica n. TP0070942 in atti dal 18/05/2013 inserimento annotazione (n.8684.1/2013). Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. TP0151782 del 22/06/2012- domanda di variazione per attribuzione categoria rurale ex art. 7 del 70/2011 prot.151782/2012
- \*\*\*\*\*-pratica n. TP0282801 in atti dal 23/11/2011 (n.8895.1/2011). Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. TP0061084 del 2012). Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del 78//2010

Originariamente la **\*\* omissis\*\*** godeva della piena proprietà 1/1 dell'immobile riportato in NCT **\*\* omissis\*\*** che essendo stato soppresso ha generato il terreno riportato in **\*\* omissis\*\*** (oggetto della procedura rappresentato nel lotto 2 che sarà descritto successivamente) e l'ente urbano riportato nel **\*\* omissis\*\*** su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in **\*\* omissis\*\*** di cui alla procedura e descritti nel presente Lotto 1.

**Si dichiara inoltre che i beni pignorati sono fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni di categoria D/7**

(cfr. Allegato n° 4-5 visure storiche, Allegato n° 6 stralcio di mappa)

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	**omissis*	omissis	1	3	D/7				7.540,27 €	T	



\*\*omissis \*\*omissi 2 3 C/2 5 30 mq. 88,31 € T  
s

Per quanto riguarda i beni censiti al foglio **\*\* omissis\*\*** del comune di Trapani, il titolare catastale dei beni-**\*\* omissis\*\*** non corrisponde a quello reale- **\*\* omissis\*\*** risulta essere il soggetto esecutato

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta ha riscontrato che vi è difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata e protocollata in data 21/12/2001 in quanto, il manufatto realizzato si presenta ribaltato pertanto la facciata rivolta verso la valle nella realtà è rivolta verso la strada e viceversa; all'interno del capannone il blocco servizi-uffici anch'esso ribaltato rispetto alla planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi; è collocato nell'angolo sud del fabbricato separato dall'area destinata a magazzino da una parete su cui sono collocate tre porte: quella a sinistra più vicino alla parete esterna del capannone immette in un disimpegno su cui si affacciano i due uffici uno dei quali è fornito di bagno privato; quella al centro non accessibile perchè relativa ad un vano in cui sono depositati materiali pericolosi; quella a destra immette nel bagno operai con antibagno. Anche l'ingresso al capannone posizionato sulla facciata rivolta a nord risulta ribaltato rispetto alla posizione che occupa nella planimetria di Progetto

Nella mappa catastale il fabbricato corrispondente alla particella **\*\* omissis\*\*** è inserito correttamente

Il bene alla data odierna risulta ancora intestato alla **\*\* omissis\*\*** invece andrebbe intestato alla **\*\* omissis\*\*** l'odierno proprietario nonchè esecutato, pertanto bisogna fare la voltura

Della particella 25 sub 2 del fg. 269 non è stata trovata la planimetria per cui non è stato possibile verificarne la corrispondenza.

Per la regolarizzazione di tali difformità catastali occorre aggiornare il Catasto Fabbricati, presentando una/due pratica DOCFA, con nuove planimetrie, che rispecchino lo stato reale dei luoghi a seguito di regolarizzazione oltrechè volturare il bene al reale proprietario.

**I costi di regolarizzazione** comprensivi di spese tecniche, **ammontano a circa € 1500,00** (cfr. Allegato n° 4-5 visure storiche, Allegato n° 6 stralcio di mappa, Allegato n° 7 planimetria catastale)

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso edilizio ha esposizione nord-sud. Ha un impianto planimetrico regolare. La struttura portante in cls è realizzata in opera con copertura in travi di legno lamellare con andamento curvilineo con un'altezza interna da 5,30 a 7,00 mt; i tompagni esterni sono di tufo rivestito con intonaco tradizionale per esterni tipo Li Vigni; il pavimento è realizzato in klinker, gli infissi esterni molto ampi e scorrevoli, sono con profilati metallici e lamiera verniciati, le finestre sono in alluminio preverniciato e vetri semplici, le porte interne in laminato con telaio in profilati d'acciaio; il blocco servizi, wc, uffici è realizzato con tramezzi in segati di tufo. La copertura di travi in legno è rivestita con pannelli coibentati che poggiano su travi secondarie. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e opportunamente progettato per il tipo di attività che si svolge. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso cisterne interrate; lo smaltimento delle acque reflue avviene secondo un sistema di depurazione progettato sia per i reflui civili che quelli provenienti dalla lavorazione e pulizia dell'impianto. L'impianto di climatizzazione è composto da due pompe di calore collocate negli uffici. Esiste una caldaia per la produzione dell'acqua calda per i servizi e per lo scambiatore termico.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'intero fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, al momento del sopralluogo non si svolgeva alcuna attività produttiva

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



Alla data del sopralluogo l'immobile è nel possesso della **\*\* omissis\*\*** società esecutata

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2000 al 26/07/2023	<b>** omissis**</b> diritto di proprietà 1/1;	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. <b>** omissis**</b>	12/05/2000	<b>** omissis**</b>	<b>** omissis**</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. provinciale pubblicità immobiliare di Trapani	24/05/2000	<b>** omissis**</b>	<b>** omissis**</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con atto di vincolo di inedificabilità e destinazione a parcheggio del **\*\* omissis\*\*** ai rogiti del **\*\* omissis\*\***, registrato a Trapani il 10/04/2000 n° **\*\* omissis\*\***, la sig. **\*\* omissis\*\*** proprietaria di un lotto di terreno di mq. 14.500, facente parte di un maggiore appezzamento, destinato al PROGRAMMA AGRICOLO di cui alla L.R. n.71/1978 art.22 identificato catastalmente **\*\* omissis\*\*** ha richiesto al sindaco del comune di Trapani:

- l'autorizzazione a realizzare sul predetto lotto di terreno un progetto sul quale la C.E.C. ha espresso parere favorevole, esso prevede: la costruzione di un volume pari a 7.352,20 mc. ai sensi degli artt. 28-48 delle N.T.A. del P.R.G., la superficie di terreno necessaria per la realizzazione di tale volumetria secondo gli indici di edificabilità fissati dal P.R.G., nonché art. 22 L.R. n.71/78 è di mq. 12.052,800 minore dell'estensione del lotto che è 14.500 mq.;

- ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G. si esclude che su tale area possano essere realizzate ulteriori costruzioni oltre quelle previste e autorizzate nel progetto approvato dalla C.E.C.;

- il parcheggio da realizzare in conformità all'art. 18 della L. 765 del 06/08/1967 e dell'art. 2 della L. 122/89, nonché art. 22 L.R. n.71/78 con ogni proroga e modifica è pari a 2.830 mq.

- in adempimento a quanto previsto dall'art. 40 della L.R. n.19 del 31/03/1972, nonché art. 22 L.R. 71/78 per il conseguimento della concessione edilizia, occorre dichiarazione di vincolo permanente sull'area destinata a parcheggio;

tutto ciò premesso la suddetta **\*\* omissis\*\*** costituisce a favore del Comune di Trapani a carico di sé stessa, per sé e per i propri aventi causa, sull'area sopra descritta:

-Vincolo di Inedificabilità sulla predetta area ad esclusione dell'area di sedime su cui dovrà sorgere il progetto come da concessione edilizia;

- Vincolo permanente di Destinazione a Parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 06/08/1967 n 765 e dell'art. 40 della L.R. 31/03/1972 n.19 e dell'art. 2 della L. 122/78 nonché art. 22 L.R. 71/78

L'area a parcheggio ricade in parte sulla particella 25 ed in parte sulla particella 24

(cfr. Allegato n° 8 atto di vincolo a parcheggio + Tav di progetto)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI





Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Rogante: \*\* omissis\*\*  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\*  
A favore di MPS BANCAVERDE S.p.a. sede Firenze c.f. 00658040480  
contro \*\* omissis\*\*  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Ipoteca legale n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 atto Serit Sicilia  
iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Trapani  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\*  
A favore di Serit Sicilia S.p.a. con sede in Trapani c.f. 04739330829 p.zza XXI Aprile  
contro \*\* omissis\*\*  
Importo: € 66.828,24  
Capitale: € 33.414,12  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\*  
e in \*\* omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Rogante: \*\* omissis\*\*  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\*  
A favore di MPS MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. sede Siena c.f. 00884060526  
contro \*\* omissis\*\*  
Importo: € 431.225,48  
Capitale: € 215.612,74  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\* (bene che sarà descritto di seguito quale lotto 2)  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Vincolo a Parcheggio**  
registrato a Trapani il \*\* omissis\*\*  
n. \*\* omissis\*\*  
A favore del Comune di Trapani  
contro \*\* omissis\*\*



Ufficio Giu. UNEP Tribunale di Trapani  
rep. **\*\* omissis\*\***

Note: Occorre fare una puntualizzazione: tale atto riguarda la piena proprietà del terreno identificato al **\*\* omissis\*\*** del Comune di Trapani. Ai sensi dell'art. 18 L. 765 del 06/08/1967, a norma dell'art. 40 della L.R. 31 marzo 1972 n°9 e dell'art. 2 della L.122/89, nonché art. 22 L.R. n. 71/78 si è vincolato perennemente a parcheggio una superficie di 2.830,00 mq.

#### **Pignoramento Immobiliare n. **\*\* omissis\*\*****

Trascritto a Trapani il **\*\* omissis\*\***

A favore di AMCO ASSET Management Company S.p.a. con sede in Napoli, c.f. 05828330638  
contro **\*\* omissis\*\***

Emesso: Unep Tribunale di Trapani

Data: **\*\* omissis\*\***

N° repertorio: **\*\* omissis\*\***

Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- immobile riportato in **\*\* omissis\*\*** (bene che sarà descritto di seguito quale lotto 2)

Formalità a carico della procedura

Agli atti risulta depositato in data 14/09/2022 un: Atto di Intervento da parte di - Agenzia della Riscossione direzione generale Sicilia

Titolo esecutivo: ruoli esattoriali esecutivi per un credito di € 771.536,95

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Al momento della realizzazione dell'immobile pignorato sull'area interessata vigeva il Programma di Fabbricazione, Z.T.O. "E" zona Agricola con indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq. Adesso vige il Piano Regolatore Generale del Comune di Trapani e il bene di che trattasi ricade in Z.T.O. "E" zona Agricola con indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq.

Le aree limitrofe alla particella in questione sono sottoposte ai seguenti vincoli: vincolo verde di protezione; vincolo di discarica; vincolo idrogeologico; vincolo paesaggistico (cfr. Allegato n° 9 Stralcio P.R.G., allegato n° 10 stralcio Piano Paesaggistico + Tav. vincoli)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

A seguito di regolare istanza accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani, sono stati trovati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. **\*\* omissis\*\*** previo parere della C.E.C. del **\*\* omissis\*\***, rilasciata alla **\*\* omissis\*\***, di un progetto da realizzarsi su un'area distinta in catasto terreni **\*\* omissis\*\*** 235.830,00 mq., riguardante la *"costruzione di uno stabilimento per la produzione vinicola in località **\*\* omissis\*\*** composto da un capannone ad una elevazione fuori terra e suddiviso in quattro aree funzionali. All'interno dello stesso troveranno inoltre posto i servizi per gli operatori ed un locale per la custodia di materiali di pulizia dell'impianto. Verranno realizzati inoltre una vasca idrica, un impianto di depurazione, la recinzione del lotto di terreno, l'illuminazione, la piantumazione di essenze endemiche, ed ogni altra opera così come meglio rappresentata e descritta negli allegati grafici di progetto*
- Concessione Edilizia n. **\*\* omissis\*\*** previo parere della C.E.C. del **\*\* omissis\*\*** rilasciata al **\*\* omissis\*\*** per il cambio di intestazione della Concessione Edilizia, riguardante la *"realizzazione di uno stabilimento per la produzione vinicola in località **\*\* omissis\*\*** originario approvato dalla C.E.C. del **\*\* omissis\*\****
- Certificato di abitabilità rilasciato in data **\*\* omissis\*\***

(cfr. All. n 11 Concessione edilizia, all. n 12 Tav. progetto approvato, all. n 13 certificato di abitabilità )

### **Corrispondenza urbanistico/edilizia**



Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia bisogna puntualizzare quanto segue: -il bene pignorato così come si presentava in fase di sopralluogo non corrisponde al progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 140 del 13/04/2000, il manufatto realizzato si presenta ribaltato pertanto la facciata rivolta verso la valle nella realtà è rivolta verso la strada e viceversa; all'interno del capannone il blocco servizi-uffici anch'esso ribaltato rispetto alla planimetria di progetto depositata presenta una diversa distribuzione degli spazi; è collocato nell'angolo sud del fabbricato separato dall'area destinata a magazzino da una parete su cui sono collocate tre porte: quella a sinistra più vicino alla parete esterna del capannone immette in un disimpegno su cui si affacciano i due uffici uno dei quali è fornito di bagno privato; quella al centro non accessibile perchè relativa ad un vano in cui sono depositate materiali pericolosi; quella a destra immette nel bagno operai con antibagno. Anche l'ingresso al capannone posizionato sulla facciata rivolta a nord risulta ribaltato rispetto alla posizione che occupa nella planimetria di progetto. Le difformità catastali e urbanistiche/edilizie coincidono in quanto la planimetria di Progetto e la planimetria catastale depositate presso gli uffici sono uguali

Alla data odierna presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani non sono stati ritrovati documenti attestanti la regolarizzazione delle modifiche sopra esposte;

Per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie relative alle modifiche strutturali interne, al fine di quantificarne i costi, è stato necessario un confronto con i tecnici del comune. La regolarizzazione di tali abusi e difformità è ammissibile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria; il rilascio del permesso in sanatoria in tale caso è subordinato al pagamento: (della sanzione + oneri concessori + diritti di istruttoria e di segreteria, più i bolli, oltre l'onorario del professionista).

La sottoscritta, ha stimato il **costo totale della regolarizzazione urbanistico-edilizia** del bene in oggetto che **ammonta a circa € 10.000,00**

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. *A tal proposito, allo stato attuale non è possibile presentare l'APE così come richiesto da parte del Giudice nel verbale di incarico, poichè, \*\* omissis\*\* legale rappresentante della \*\* omissis\*\*proprietaria dell'immobile pignorato ha informato la sottoscritta CTU di non essere in possesso dei libretti relativi alle pompe di calore e alla caldaia installati all'interno del bene in oggetto; pertanto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, il proprietario è tenuto ad avere i libretti d'impianto per dimostrare le buone condizioni di efficienza degli stessi ai fini della certificazione energetica A.P.E., e vanno allegati alla documentazione, in mancanza di ciò non è possibile trasmettere l'A.P.E. sul nuovo portale APE-SICILIA-ENEA*
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- (cfr. Allegato n° 14 attestazioni)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

---

Il lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – lotto di terreno a destinazione agricola situato nella *\*\* omissis\*\**  
L'appezzamento di terreno è adiacente al fabbricato descritto come Bene N° 1 nella presente relazione di stima. E' formato da una sola particella catastale originatasi dalla soppressione e suddivisione della



originaria **\*\* omissis\*\*** del Comune di Trapani. Si estende per circa 10.350,00 mq., vi si accede agevolmente dalla **\*\* omissis\*\*** che conduce pure al Bene N.1, questa è realizzata a partire dalla SP 29 per collegare l' appezzamento di terreno e la cantina con la viabilità extraurbana. Il lotto non è recintato, su tutti i lati confina con proprietà **\*\* omissis\*\*** o loro aventi causa. Catastalmente il terreno è diviso in due porzioni: una estesa 2.350,00 mq. e destinata a seminativo; l'altra estesa 8.000,00 mq. destinata ad uliveto. L'intero lotto al momento del sopralluogo risulta incolto, c'è qualche albero d'ulivo che non è stato curato e pertanto non produce frutti. La superficie commerciale del bene in oggetto è data dalla :

**superficie convenzionale complessiva pari a 10.350,00 mq.**=(8.000,00+2.350,00)

(cfr. Allegati n. 1 Verbale di sopralluogo) (cfr. Allegati n. 15 doc. fotografica).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

**\*\* omissis\*\***

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

**\*\* omissis\*\*** (Proprietà 1000/1000)

Si precisa che in data 31/07/2003 la società **\*\* omissis\*\*** con sede in Trapani **\*\* omissis\*\***, ha variato la propria denominazione sociale in **\*\* omissis\*\*** con sede in Trapani **\*\* omissis\*\*** il cui atto non risulta ancora trascritto

Il lotto di terreno oggetto della presente perizia di stima è pervenuto alla **\*\* omissis\*\*** per atto di compravendita ai rogiti del Notaio **\*\* omissis\*\***, da potere della sig.ra **\*\* omissis\*\***. (cfr. Allegato n.3 titolo di proprietà)

## CONFINI

L'appezzamento di terreno confina: ad est, ad ovest, a sud e a nord con proprietà **\*\* omissis\*\*** o loro aventi causa.

## CONSISTENZA bene 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo uliveto	8.000,00 mq	8.000,00mq	1,00	8.000,00 mq		
Terreno agricolo seminativo	2.350,00 mq	2.350,00 mq	1,00	2.350,00 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva.</b>				<b>10.350,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI bene 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1973 al 02/06/1977*	<b>** omissis**</b> , diritto di proprietà 12/102 e usufrutto parziale;  <b>** omissis**</b> , diritto di comproprietà 45/102;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> <b>** omissis**</b> seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67;



	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 45/102;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 45/102 e usufrutto parziale;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 45/102;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 8/68 e usufrutto parziale;	
Dal 06/03/1973 al 26/12/1973**	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 15/68;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 30/68;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 15/68;	
Dal 26/12/1973 al 26/12/1973***/****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 24/204;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 45/204;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 90/204;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 45/204; e proprietà 135/204	
	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1/2;	
	** <i>omissis</i> **, diritto di comproprietà 45/204; e proprietà 1/2	
Dal 26/12/1973 al 21/03/1994*****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1000/1000;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67
Dal 21/03/1997 al 05/12/2001*****		<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67
Dal 12/05/2000 al 19/12/2001*****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1000/1000;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, seminativo, classe 4, 263.710 mq, r.d. €544,78, r.a. €190,67
Dal 05/12/2001 al 12/05/2000 *****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1000/1000;	
Dal 19/12/2001 *****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1/1;	<b>Comune di Trapani Catasto Fabbricati</b> ** <i>omissis</i> **, due porzioni: AA mq. 2350, seminativo, classe 4, r.d. €4,85, r.a. €1,70; AB mq. 8.000, uliveto, classe 2, r.d. €70,24, r.a. €45,45
Dal 19/12/2001 al 13/12/2007*****	** <i>omissis</i> **, diritto di proprietà 1/1;	** <i>omissis</i> **, due porzioni: AA mq. 2350, seminativo, classe 4, r.d. €4,85, r.a. €1,70; AB mq. 8.000, uliveto, classe 2, r.d. €70,24, r.a. €45,45

I dati sopra indicati derivano da:

\*-variazione d'ufficio del 02/03/1973 in atti dal 29/01/1996 (n.69.900/1973);



\*\*Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 06/03/1973-UR sede Castelvetrano (TP) registrazione vol. 147 n.618 registrato in data 04/09/1973- voltura n. 9460.2/1973 in atti da 29/01/1996; frazionamento del 03/03/1973 in atti dal 29/01/1996 (n.69.900/1973);sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: fg. 269 p.la 18- p.la 17;

\*\*\*- atto del 26/12/1973 rep. n. 99375, UR sede Trapani, reg. n. 535 del 14/01/1974- n. 4035.1/1974 in atti dal 29/01/1996;

\*\*\*\*- atto del 26/12/1973 rep. n. 99375, UR sede Trapani, reg. n. 535 del 14/01/1974- n. 24035.1/1974 in atti dal 29/01/1996;

\*\*\*\*\*- atto del 26/12/1973 rep. n. 99375, UR sede Trapani, reg. n. 535 del 14/01/1974- n. 34035.1/1974 in atti dal 29/01/1996;

\*\*\*\*\*- atto del 21/03/1994 rep. n. 208936, voltura n. 2442.1/1994 in atti dal 29/01/1996;

\*\*\*\*\*-atto del 12/05/2000 dott. Ficani- Palermo rep. n.39546 compravendita voltura n. 5279.1/2000- pratica n. 358910 in atti dal 05/12/2001;

\*\*\*\*\*- frazionamento del 05/12/2001 pratica n. 341520 in atti dal 05/12/2001 (n. 3022.1/2001), sono stati variati soppressi: fg. 269 p.la 21-p.la 3, tipo mappale del 19/12/2001 pratica n. 375420 in atti dal 19/12/2001 (n. 3187.1/2001);

\*\*\*\*\*-tabella di variazione del 19/12/2001 – n. 3187.1/2001 – pratica n. 375420 in atti dal 19/12/2001; frazionamento del 05/12/2001 prat. N. 341520 in atti dal 05/12/2001 (n. 3022.1/2001), sono stati variati soppressi i seguenti immobili: fg. 269 p.la 21- p.la 3; tipo mappale del 19/12/2001 prat. N. 375420 in atti dal 19/12/2001 (n.3187.1/2001), sono stati variati soppressi i seguenti immobili: fg. 269, p.la 25- p.la 22;

\*\*\*\*\*-tabella di variazione del 13/12/2007, prat.n. TP0413959 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 ( n.117605.1/2007); sono stati soppressi variati i seguenti immobili: fg. 269 p.la 25-p.la22; annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del DL 24/11/2006 n. 286 (anno 2007)- qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Originariamente la **\*\* omissis\*\*** godeva della piena proprietà 1/1 dell'immobile riportato in **\*\* omissis\*\***che essendo stato soppresso ha generato il terreno riportato in **\*\* omissis\*\***di cui alla procedura e l'ente urbano riportato nel **\*\* omissis\*\***su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in **\*\* omissis\*\***di cui alla procedura e precedentemente descritti (cfr.Allegato n° 16- visure storiche Lotto 2- Allegato n° 17- stralcio di mappa)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	*omissis *	*omissis *	AA			4		2.350,00 mq	4,85 €		
	*omissis *	*omissis *	AB			2		8000,00 mq	70,24 €		

Per quanto riguarda il bene censito al **\*\* omissis\*\***del comune di Trapani, il titolare catastale del bene-**\*\* omissis\*\*** non corrisponde a quello reale- **\*\* omissis\*\***-che risulta essere il soggetto esecutato

### Corrispondenza catastale

La qualità di coltura indicata in Catasto non corrisponde al reale in quanto il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto, siamo in presenza di un terreno argilloso con disponibilità di acqua, pertanto adatto ad un buon seminativo. Bisogna correggere gli intestatari del bene poichè nella visura attuale è presente il nome della **\*\* omissis\*\***. e non **\*\* omissis\*\***che sono i reali proprietari esecutati. (cfr.Allegato n° 16- visure storiche Lotto 2- Allegato n° 17- stralcio di mappa)

**I costi di regolarizzazione** comprensivi di spese tecniche **ammontano a € 500,00**(sarà presentata un'unica istanza per volturare l'intestatario e aggiornare il tipo di coltura)

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile è nel possesso della **\*\* omissis\*\*** società esecutata



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/2000 al 26/07/2023	** omissis** diritto di proprietà 1/1;	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. ** omissis**	12/05/2000	** omissis**	** omissis**
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uff. provinciale pubblicità immobiliare di Trapani	24/05/2000	** omissis**	** omissis**
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con atto di vincolo di inedificabilità e destinazione a parcheggio del \*\* omissis\*\* ai rogiti del \*\* omissis\*\*, la sig. \*\* omissis\*\*, proprietaria di un lotto di terreno di mq. 14.500, facente parte di un maggiore appezzamento, destinato al PROGRAMMA AGRICOLO di cui alla L.R. n.71/1978 art.22 identificato catastalmente al \*\* omissis\*\* ha richiesto al sindaco del comune di Trapani:

- l'autorizzazione a realizzare sul predetto lotto di terreno un progetto sul quale la C.E.C. ha espresso parere favorevole, esso prevede: la costruzione di un volume pari a 7.352,20 mc. ai sensi degli artt. 28-48 delle N.T.A. del P.R.G., la superficie di terreno necessaria per la realizzazione di tale volumetria secondo gli indici di edificabilità fissati dal P.R.G., nonché art. 22 L.R. n.71/78 è di mq. 12.052,800 minore dell'estensione del lotto che è 14.500 mq.;

- ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G. si esclude che su tale area possano essere realizzate ulteriori costruzioni oltre quelle previste e autorizzate nel progetto approvato dalla C.E.C.;

- il parcheggio da realizzare in conformità all'art. 18 della L. 765 del 06/08/1967 e dell'art. 2 della L. 122/89, nonché art. 22 L.R. n.71/78 con ogni proroga e modifica è pari a 2.830 mq.

- in adempimento a quanto previsto dall'art. 40 della L.R. n.19 del 31/03/1972, nonché art. 22 L.R. 71/78 per il conseguimento della concessione edilizia, occorre dichiarazione di vincolo permanente sull'area destinata a parcheggio;

tutto ciò premesso la suddetta \*\* omissis\*\* costituisce a favore del Comune di Trapani a carico di sé stessa, per sé e per i propri aventi causa, sull'area sopra descritta:

-Vincolo di Inedificabilità sulla predetta area ad esclusione dell'area di sedime su cui dovrà sorgere il progetto come da concessione edilizia;

- Vincolo permanente di Destinazione a Parcheggio ai sensi dell' art. 18 della L. 06/08/1967 n 765 e dell'art. 40 della L.R. 31/03/1972 n.19 e dell'art. 2 della L. 122/78 nonché art. 22 L.R. 71/78

L'area a parcheggio ricade in parte sulla particella 25 ed in parte sulla particella 24

(cfr. Allegato n° 8 atto di vincolo a parcheggio)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Rogante: \*\* omissis\*\*

Data: \*\* omissis\*\*

N° repertorio: \*\* omissis\*\* A favore di MPS BANCAVERDE S.p.a. sede Firenze c.f. 00658040480

contro \*\* omissis\*\* Importo: € 500.000,00

Capitale: € 250.000,00

diritto di piena proprietà 1/1

- immobile riportato in \*\* omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Ipoteca legale n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*

ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 atto Serit Sicilia

iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Trapani

Data: \*\* omissis\*\*

N° repertorio: \*\* omissis\*\*

A favore di Serit Sicilia S.p.a. con sede in Trapani c.f. 04739330829 p.zza XXI Aprile

contro \*\* omissis\*\*

Importo: € 66.828,24

Capitale: € 33.414,12

diritto di piena proprietà 1/1

- immobile riportato in \*\* omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Rogante: \*\* omissis\*\*

Data: \*\* omissis\*\*

N° repertorio: \*\* omissis\*\*

A favore di MPS MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. sede Siena c.f. 00884060526

contro \*\* omissis\*\*

Importo: € 431.225,48

Capitale: € 215.612,74

diritto di piena proprietà 1/1

- immobile riportato in \*\* omissis\*\* (bene che sarà descritto di seguito quale lotto 2)

Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **Vincolo a Parcheggio**

registrato a Trapani il \*\* omissis\*\*

n. \*\* omissis\*\*

A favore del Comune di Trapani

contro \*\* omissis\*\*

Ufficio Giu. UNEP Tribunale di Trapani

rep. \*\* omissis\*\*

Note: Occorre fare una puntualizzazione: tale atto riguarda la piena proprietà del terreno identificato al \*\* omissis\*\*. Ai sensi dell'art. 18 L. 765 del 06/08/1967, a norma dell'art. 40 della L.R. 31 marzo 1972 n°9 e dell'art. 2 della L.122/89, nonché art. 22 L.R. n. 71/78 si è vincolato perennemente a parcheggio una superficie di 2.830,00 mq.





**Pignoramento Immobiliare n. \*\* omissis\*\***

Trascritto a Trapani il \*\* omissis\*\*

A favore di AMCO ASSET Management Company S.p.a. con sede in Napoli, c.f. 05828330638

contro \*\* omissis\*\*

Emesso: Unep Tribunale di Trapani

Data: \*\* omissis\*\*

N° repertorio: \*\* omissis\*\*

Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- immobile riportato in \*\* omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Fabb Nel vigente P.R.G. del Comune di Trapani, l'area su cui ricade il lotto di terreno è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) "E" zona Agricola

Tale località rientra nell'Ambito 2-3 del Piano Paesaggistico Ambientale

Norme tecniche ed indici: confronto con Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Trapani (cfr. Allegato n° 18 Stralcio P.R.G., allegato n° 19 stralcio Piano Paesaggistico, Allegato n° 20 particella AGEA)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dei beni immobili in oggetto è quello sintetico comparativo. Tale criterio, rispetto ai molteplici della metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità a destinazione residenziale di tipo "ordinario", come il bene in oggetto, e pertanto facilmente comparabili fra loro. Tale metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili, anche presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare, attraverso una specifica ricerca presso operatori del settore immobiliare, il prezzo medio di compravendita in regime di libero mercato.

La determinazione del valore unitario finale, attribuito all'immobile in oggetto, deriva pertanto dalla sintesi tra le indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili ed i valori presenti nella Banca Dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Il bene, nel suo insieme, viene valutato a corpo. I motivi per cui si è proceduto alla formazione di due lotti sono i seguenti: ogni lotto rappresenta un bene distinto, indipendente, non vincolato agli altri e di facile accessibilità, un lotto consiste in un fabbricato, l'altro lotto consiste in un appezzamento di terreno

### LOTTO 1

**Bene N° 1** – Edificio destinato ad attività industriale – cantina vinicola- **\*\* omissis\*\***

**Bene N° 2** –Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia, **\*\* omissis\*\***

Il bene 1 è uno stabilimento per la produzione vinicola, è composto da un fabbricato indipendente, con aree di pertinenza tutt'intorno. Trattasi di un capannone di nuova realizzazione ad una elevazione fuori terra. All'interno dell'immobile oltre all'area di produzione, stoccaggio e imbottigliamento sono situati gli uffici e i servizi per gli operatori. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata pari a circa 1.200,00 mq, e un'altezza media di 6.15 mt. poichè la copertura è curvilinea; tutto intorno l'area scoperta di pertinenza esclusiva ha una superficie catastale di circa 3620,00 mq. L'edificio è composto da n° 5 vani utili e n° 5 vani accessori: un'ampia zona lavorazione/preparazione, area imbottigliamento, deposito, due uffici, due disimpegni, due wc, un deposito per sostanze corrosive. E' situato in una zona agricola denominata **\*\* omissis\*\***. E' raggiungibile percorrendo la SP 29 e dista dalla città di Trapani circa 25 Km.

Il bene 2 è identificato catastalmente come C/2 con una superficie di 30 mq., durante il sopralluogo non è stato possibile visionarlo perchè è un locale in cui è vietato l'ingresso perchè deposito di materiale corrosivo.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

**superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata della pertinenza corrisponde a 1.562,00 mq.=(1.200,00+362,00)**

Alla data del sopralluogo all'interno del fabbricato l'attività è ferma, l'immobile è nella disponibilità della **\*\* omissis\*\***

L'area circostante esterna è in parte occupata da attrezzi necessari per la lavorazione delle uve da vino; una porzione è vincolata a parcheggio; il resto area libera di pertinenza del capannone

Identificato al catasto Fabbricati **\*\* omissis\*\* \*\* omissis\*\***

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

Valore di stima del bene: **€ 625.000,00**

Nella determinazione del valore finale del bene, saranno indicati i costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, che vanno decurtati dal valore di stima del bene.

Nel caso specifico, costi di regolarizzazione (catastale + urbanistico-edilizia) ammontano a circa **€ 11.500,00**

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>LOTTO 1</b>	<b>1.562,00 mq</b>	0.00€/mq.	<b>€ 625.000,00</b>	100,00	<b>€ 625.000,00</b>

**Bene N° 1** - Edificio destinato ad attività industriale - cantina vinicola- situata **\*\* omissis\*\***

**Bene N° 2** -Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia, **\*\* omissis\*\***

**Valore di stima: € 625.000,00**

**Valore di stima: € 625.000,00**

### Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
altro	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	11.500,00	€

**Valore finale di stima: € 519.750,00**

Nella determinazione del valore finale del bene, vanno decurtati dal valore di stima deprezzato del 15%, meno le spese di regolarizzazione per cui  $(€ 625.000,00 - 15\%) = € 531.250,00 - € 11.500,00 = € 519.750,00$

## LOTTO 2

**Bene N° 3** - lotto di terreno a destinazione agricola situato nella **\*\* omissis\*\***

L'appezzamento di terreno è adiacente al fabbricato descritto come Bene N° 1 nella presente relazione di stima. E' formato da una sola particella catastale originatasi dalla soppressione e suddivisione della originaria **\*\* omissis\*\***. Si estende per circa 10.350,00 mq., vi si accede agevolmente dalla strada sterrata che conduce pure al Bene N.1, questa è realizzata a partire dalla SP 29 per collegare l' appezzamento di terreno e la cantina con la viabilità extraurbana. Il lotto non è recintato, su tutti i lati confina con proprietà **\*\* omissis\*\***o loro aventi causa. Catastalmente il terreno è diviso in due porzioni: una estesa 2.350,00 mq. e destinata a seminativo; l'altra estesa 8.000,00 mq. destinata ad uliveto. L'intero lotto al momento del sopralluogo risulta incolto, c'è qualche albero d'ulivo che non è stato curato e pertanto non produce frutti. La superficie commerciale del bene in oggetto è data dalla: :

**superficie convenzionale complessiva pari a 10.350,00 mq.=(8.000,00+2.350,00)**

Identificato al catasto Fabbricati fg. 269, p.lla 24

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

Valore di stima del bene in cui su cui è stata calcolata la spesa di regolarizzazione catastale: **€ 15.000,00**

Nel caso specifico, costi di regolarizzazione catastale ammontano a circa **€ 500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



LOTTO2                                      10.350,00 mq                                      0.00€/mq.                                      € 15.000,00                                      100,00                                      € 15.000,00

Bene N° 3 – lotto di terreno  
a destinazione agricola  
situato **\*\* omissis\*\***

Valore di stima: € 15.000,00

### Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 14.500,00**

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

Trapani, li 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ruggirello Angela

### ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbale di sopralluogo
- LOTTO 1
- N° 2 Foto - documentazione fotografica Lotto1
- N° 3 Titolo di proprietà
- N° 4 Visura storica
- N° 5 Visura storica
- N° 6 stralcio di mappa
- N° 7 planimetrie catastali.
- N° 8 atto di vincolo a parcheggio più tav di progetto
- N° 9 stralcio P.R.G. ortofoto
- N° 10 stralcio Piano Paesaggistico più tavola di progetto
- N° 11 Concessione Edilizia
- N° 12 Tav. progetto approvato
- N° 13 Certificato abitabilità
- N° 14 attestazioni
- LOTTO 2
- N° 15 Foto - documentazione fotografica Lotto 2
- N° 16 Visura storica



N°17 stralcio di mappa

N° 18 stralcio P.R.G.- ortofoto

N° 19 stralcio Piano Paesaggistico

N° 20 stralcio particella AGEA ortofoto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** – Edificio destinato ad attività industriale – cantina vinicola- situata **\*\* omissis\*\***

**Bene N° 2** –Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia, sito **\*\* omissis\*\***

Il bene 1 è uno stabilimento per la produzione vinicola, è composto da un fabbricato indipendente, con aree di pertinenza tutt'intorno. Trattasi di un capannone di nuova realizzazione ad una elevazione fuori terra. All'interno dell'immobile oltre all'area di produzione, stoccaggio e imbottigliamento sono situati gli uffici e i servizi per gli operatori. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata pari a circa 1.200,00 mq, e un'altezza media di 6.15 mt. poichè la copertura è curvilinea; tutto intorno l'area scoperta di pertinenza esclusiva ha una superficie catastale di circa 3620,00 mq. L'edificio è composto da n° 5 vani utili e n° 5 vani accessori: un'ampia zona lavorazione/preparazione, area imbottigliamento, deposito, due uffici, due disimpegni, due wc, un deposito per sostanze corrosive. E' situato in una zona agricola denominata **\*\* omissis\*\***. E' raggiungibile percorrendo la SP 29 e dista dalla città di Trapani circa 25 Km.

Il bene 2 è identificato catastalmente come C/2 con una superficie di 30 mq., durante il sopralluogo non è stato possibile visionarlo perchè è un locale in cui è vietato l'ingresso perchè deposito di materiale corrosivo.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

**superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata della pertinenza corrisponde a 1.562,00 mq.**=(1.200,00+362,00)

Alla data del sopralluogo all'interno del fabbricato l'attività è ferma, l'immobile è nella disponibilità della **\*\* omissis\*\***

L'area circostante esterna è in parte occupata da attrezzi necessari per la lavorazione delle uve da vino; una porzione è vincolata a parcheggio; il resto area libera di pertinenza del capannone

Identificato al catasto Fabbricati **\*\* omissis\*\***

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

**Prezzo Base d'asta: € 519.750,00**

### LOTTO 2

---

**Bene N° 3** – lotto di terreno a destinazione agricola situato **\*\* omissis\*\***L'appezzamento di terreno è adiacente al fabbricato descritto come Bene N° 1 nella presente relazione di stima. E' formato da una sola particella catastale originatasi dalla soppressione e suddivisione della originaria **\*\* omissis\*\***. Si estende per circa 10.350,00 mq., vi si accede agevolmente dalla strada sterrata che conduce pure al Bene N.1, questa è realizzata a partire dalla SP 29 per collegare l'appezzamento di terreno e la cantina con la viabilità extraurbana. Il lotto non è recintato, su tutti i lati confina con proprietà **\*\* omissis\*\***o loro aventi causa. Catastalmente il terreno è diviso in due porzioni: una estesa 2.350,00 mq. e destinata a seminativo; l'altra estesa 8.000,00 mq. destinata ad uliveto. L'intero lotto al momento del sopralluogo risulta incolto, c'è qualche albero d'ulivo che non è stato curato e pertanto non produce frutti. La superficie commerciale del bene in oggetto è data dalla:

**superficie convenzionale complessiva pari a 10.350,00 mq.**=(8.000,00+2.350,00)

Identificato al catasto Fabbricati fg. 269, p.lla 24

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

**Prezzo base d'asta: € 14.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE \*\* OMISSIS\*\* DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 519.750,00**

Bene N° 1 – Edificio destinato ad attività industriale – cantina vinicola

Bene N° 2 –Locale destinato a deposito di materiale per la pulizia,

<b>Ubicazione:</b>	<b>** omissis**</b>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Fabbricato per la produzione vinicola con annessa pertinente area esterna</b> <b>** omissis**</b>	<b>Superficie</b>	1.562,00 mq.
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene 1 è uno stabilimento per la produzione vinicola, è composto da un fabbricato indipendente, con aree di pertinenza tutt'intorno. Trattasi di un capannone di nuova realizzazione ad una elevazione fuori terra. All'interno dell'immobile oltre all'area di produzione, stoccaggio e imbottigliamento sono situati gli uffici e i servizi per gli operatori. Il fabbricato ha una superficie coperta rilevata pari a circa 1.200,00 mq, e un'altezza media di 6.15 mt. poichè la copertura è curvilinea; tutto intorno l'area scoperta di pertinenza esclusiva ha una superficie catastale di circa 3620,00 mq. L'edificio è composto da n° 5 vani utili e n° 5 vani accessori: un'ampia zona lavorazione/preparazione, area imbottigliamento, deposito, due uffici, due disimpegni, due wc, un deposito per sostanze corrosive. E' situato in una zona agricola denominata <b>** omissis**</b>. E' raggiungibile percorrendo la SP 29 e dista dalla città di Trapani circa 25 Km.</p> <p>Il bene 2 è identificato catastalmente come C/2 con una superficie di 30 mq., durante il sopralluogo non è stato possibile visionarlo perchè è un locale in cui è vietato l'ingresso perchè deposito di materiale corrosivo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nella disponibilità della <b>** omissis**</b>		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00**

Bene N° 3 – lotto di terreno a destinazione agricola

<b>Ubicazione:</b>	<b>Comune di Trapani (TP) – località <b>** omissis**</b></b>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appezamento di terreno agricolo Identificato al <b>** omissis**</b>	<b>Superficie</b>	10.350,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appezzamento di terreno è adiacente al fabbricato descritto come Bene N° 1 nella presente relazione di stima. E' formato da una sola particella catastale originatasi dalla soppressione e suddivisione della originaria <b>** omissis**</b>del Comune di Trapani. Si estende per circa 10.350,00 mq., vi si accede agevolmente dalla strada sterrata che conduce pure al Bene N.1, questa è realizzata a partire dalla SP 29 per collegare l'appezzamento di terreno e la cantina con la viabilità extraurbana. Il lotto non è recintato, su tutti i lati confina con proprietà <b>** omissis**</b>o loro aventi causa. Catastalmente il terreno è diviso in due porzioni: una estesa 2.350,00 mq. e destinata a seminativo; l'altra estesa 8.000,00 mq. destinata ad uliveto. L'intero lotto al momento del sopralluogo risulta incolto, c'è qualche albero d'ulivo che non è stato curato e pertanto non produce frutti.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Nella disponibilità della *\*\* omissis\*\**





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

#### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Rogante: \*\* omissis\*\*  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\* A favore di MPS BANCAVERDE S.p.a. sede Firenze c.f. 00658040480  
contro \*\* omissis\*\* Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Ipoteca legale n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 atto Serit Sicilia  
iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Trapani  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\*  
A favore di Serit Sicilia S.p.a. con sede in Trapani c.f. 04739330829 p.zza XXI Aprile  
contro \*\* omissis\*\*  
Importo: € 66.828,24  
Capitale: € 33.414,12  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Ipoteca volontaria n. \*\* omissis\*\***

Iscritto a Trapani il \*\* omissis\*\*  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Rogante: \*\* omissis\*\*  
Data: \*\* omissis\*\*  
N° repertorio: \*\* omissis\*\*  
A favore di MPS MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. sede Siena c.f. 00884060526  
contro \*\* omissis\*\*  
Importo: € 431.225,48  
Capitale: € 215.612,74  
diritto di piena proprietà 1/1  
- immobile riportato in \*\* omissis\*\* (bene che sarà descritto di seguito quale lotto 2)  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Vincolo a Parcheggio**

registrato a Trapani il \*\* omissis\*\*  
n. \*\* omissis\*\*  
A favore del Comune di Trapani  
contro \*\* omissis\*\*  
Ufficio Giu. UNEP Tribunale di Trapani  
rep. \*\* omissis\*\*  
Note: Occorre fare una puntualizzazione: tale atto riguarda la piena proprietà del terreno



identificato al **\*\* omissis\*\***. Ai sensi dell'art. 18 L. 765 del 06/08/1967, a norma dell'art. 40 della L.R. 31 marzo 1972 n°9 e dell'art. 2 della L.122/89, nonché art. 22 L.R. n. 71/78 si è vincolato perennemente a parcheggio una superficie di 2.830,00 mq.

**Pignoramento Immobiliare n. **\*\* omissis\*\*****

Trascritto a Trapani il **\*\* omissis\*\***

A favore di AMCO ASSET Management Company S.p.a. con sede in Napoli, c.f. 05828330638

contro **\*\* omissis\*\***

Emesso: Unep Tribunale di Trapani

Data: **\*\* omissis\*\***

N° repertorio: **\*\* omissis\*\***

Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- immobile riportato in **\*\* omissis\*\***

