
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Campisi

Esperto stimatore: Arch. Luciano Santoro

Esecuzione Immobiliare n° 62/2021 del R.G.E.

promossa da

****** *Omissis* ******

contro

****** *Omissis* ******

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 24 |
| Premessa | 24 |
| Lotto 1 | 27 |
| Descrizione | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 27 |
| Titolarità | 27 |
| Confini | 27 |
| Consistenza | 27 |
| Cronistoria Dati Catastali | 28 |
| Dati Catastali | 28 |
| Stato conservativo | 29 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 29 |
| Stato di occupazione | 30 |
| Provenienze Ventennali | 30 |
| Formalità pregiudizievoli | 31 |
| Normativa urbanistica | 32 |
| Regolarità edilizia | 33 |
| Lotto 2 | 36 |
| Descrizione | 36 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 36 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 36 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 36 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 36 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 37 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 37 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 37 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 37 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 37 |
| Titolarità | 37 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 37 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 37 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 38 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 38 |

| | |
|---|----|
| Confini | 38 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 38 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 39 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 39 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 39 |
| Consistenza | 39 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 39 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 39 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 40 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 40 |
| Cronistoria Dati Catastali | 40 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 40 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 41 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 41 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 42 |
| Dati Catastali..... | 43 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 43 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 44 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 44 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 45 |
| Precisazioni..... | 46 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 46 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 46 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 46 |
| Stato conservativo..... | 46 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 46 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 46 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 46 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 46 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 47 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 47 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 47 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 47 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 48 |
| Provenienze Ventennali..... | 48 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1..... | 48 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 49 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 49 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 50 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 51 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1..... | 51 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 52 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 54 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 55 |
| Normativa urbanistica..... | 56 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1..... | 56 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 58 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 59 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 61 |
| Regolarità edilizia..... | 63 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1..... | 63 |
| Bene N° 48 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 64 |
| Bene N° 49 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 64 |
| Bene N° 50 - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T..... | 65 |
| Lotto 3..... | 67 |
| Descrizione..... | 67 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 67 |
| Titolarità..... | 67 |
| Confini..... | 67 |
| Consistenza..... | 68 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 68 |
| Dati Catastali..... | 69 |
| Stato conservativo..... | 70 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 70 |

| | |
|---|----|
| Provenienze Ventennali..... | 70 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 71 |
| Normativa urbanistica..... | 72 |
| Regolarità edilizia..... | 75 |
| Lotto 4..... | 77 |
| Descrizione..... | 77 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 77 |
| Titolarità..... | 77 |
| Confini..... | 77 |
| Consistenza..... | 77 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 78 |
| Dati Catastali..... | 79 |
| Stato conservativo..... | 79 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 80 |
| Provenienze Ventennali..... | 80 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 81 |
| Normativa urbanistica..... | 83 |
| Regolarità edilizia..... | 85 |
| Lotto 5..... | 87 |
| Descrizione..... | 87 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 87 |
| Titolarità..... | 87 |
| Confini..... | 87 |
| Consistenza..... | 88 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 88 |
| Dati Catastali..... | 89 |
| Stato conservativo..... | 89 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 90 |
| Provenienze Ventennali..... | 90 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 91 |
| Normativa urbanistica..... | 93 |
| Regolarità edilizia..... | 93 |
| Lotto 6..... | 95 |
| Descrizione..... | 95 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 95 |
| Titolarità..... | 95 |
| Confini..... | 95 |
| Consistenza..... | 96 |

| | |
|---|-----|
| Cronistoria Dati Catastali | 96 |
| Dati Catastali..... | 96 |
| Stato conservativo..... | 97 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 97 |
| Provenienze Ventennali | 98 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 98 |
| Normativa urbanistica..... | 100 |
| Regolarità edilizia..... | 102 |
| Lotto 7 | 104 |
| Descrizione..... | 104 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 104 |
| Titolarità..... | 104 |
| Confini | 104 |
| Consistenza | 105 |
| Cronistoria Dati Catastali | 105 |
| Dati Catastali..... | 106 |
| Precisazioni | 106 |
| Stato conservativo..... | 106 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 107 |
| Provenienze Ventennali..... | 107 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 108 |
| Normativa urbanistica..... | 110 |
| Regolarità edilizia..... | 111 |
| Lotto 8 | 113 |
| Descrizione..... | 113 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 113 |
| Titolarità..... | 113 |
| Confini | 113 |
| Consistenza | 114 |
| Cronistoria Dati Catastali | 114 |
| Dati Catastali..... | 114 |
| Patti | 115 |
| Stato conservativo..... | 116 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 116 |
| Provenienze Ventennali..... | 116 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 117 |
| Normativa urbanistica..... | 119 |
| Regolarità edilizia..... | 120 |

| | |
|---|-----|
| Lotto 9 | 122 |
| Descrizione..... | 122 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 122 |
| Titolarità..... | 122 |
| Confini | 122 |
| Consistenza | 123 |
| Cronistoria Dati Catastali | 123 |
| Dati Catastali..... | 124 |
| Stato conservativo..... | 124 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 124 |
| Stato di occupazione..... | 125 |
| Provenienze Ventennali..... | 125 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 126 |
| Normativa urbanistica..... | 128 |
| Regolarità edilizia..... | 130 |
| Lotto 10..... | 131 |
| Descrizione..... | 131 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 131 |
| Titolarità..... | 131 |
| Confini | 131 |
| Consistenza | 132 |
| Cronistoria Dati Catastali | 132 |
| Dati Catastali..... | 132 |
| Stato conservativo..... | 133 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 133 |
| Stato di occupazione..... | 134 |
| Provenienze Ventennali..... | 134 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 135 |
| Normativa urbanistica..... | 136 |
| Regolarità edilizia..... | 138 |
| Lotto 11..... | 140 |
| Descrizione..... | 140 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 140 |
| Titolarità..... | 140 |
| Confini | 140 |
| Consistenza | 141 |
| Cronistoria Dati Catastali | 141 |
| Dati Catastali..... | 142 |

| | |
|---|-----|
| Stato conservativo..... | 142 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 142 |
| Provenienze Ventennali..... | 143 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 144 |
| Normativa urbanistica..... | 145 |
| Regolarità edilizia..... | 147 |
| Lotto 12..... | 149 |
| Descrizione..... | 149 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 149 |
| Titolarità..... | 149 |
| Confini | 149 |
| Consistenza | 150 |
| Cronistoria Dati Catastali | 150 |
| Dati Catastali..... | 152 |
| Precisazioni | 153 |
| Patti | 153 |
| Stato conservativo..... | 153 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 153 |
| Stato di occupazione..... | 154 |
| Provenienze Ventennali..... | 154 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 156 |
| Normativa urbanistica..... | 158 |
| Regolarità edilizia..... | 160 |
| Lotto 13..... | 162 |
| Descrizione..... | 162 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 162 |
| Titolarità..... | 162 |
| Confini | 162 |
| Consistenza | 163 |
| Cronistoria Dati Catastali | 163 |
| Dati Catastali..... | 166 |
| Precisazioni | 166 |
| Patti | 167 |
| Stato conservativo..... | 167 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 167 |
| Stato di occupazione..... | 168 |
| Provenienze Ventennali..... | 168 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 170 |

| | |
|---|-----|
| Normativa urbanistica..... | 172 |
| Regolarità edilizia..... | 173 |
| Lotto 14..... | 176 |
| Descrizione..... | 176 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 176 |
| Titolarità..... | 176 |
| Confini | 176 |
| Consistenza | 177 |
| Cronistoria Dati Catastali | 177 |
| Dati Catastali..... | 178 |
| Stato conservativo..... | 179 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 179 |
| Provenienze Ventennali..... | 179 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 180 |
| Normativa urbanistica..... | 181 |
| Regolarità edilizia..... | 184 |
| Lotto 15..... | 186 |
| Descrizione..... | 186 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 186 |
| Titolarità..... | 186 |
| Confini | 186 |
| Consistenza | 187 |
| Cronistoria Dati Catastali | 187 |
| Dati Catastali..... | 188 |
| Stato conservativo..... | 189 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 189 |
| Provenienze Ventennali..... | 189 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 190 |
| Normativa urbanistica..... | 191 |
| Regolarità edilizia..... | 194 |
| Lotto 16..... | 196 |
| Descrizione..... | 196 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 196 |
| Titolarità..... | 196 |
| Confini | 196 |
| Consistenza | 196 |
| Cronistoria Dati Catastali | 197 |
| Dati Catastali..... | 198 |

| | |
|---|-----|
| Stato conservativo | 198 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 198 |
| Stato di occupazione..... | 199 |
| Provenienze Ventennali | 199 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 201 |
| Normativa urbanistica..... | 203 |
| Regolarità edilizia..... | 205 |
| Lotto 17..... | 207 |
| Descrizione..... | 207 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 207 |
| Titolarità..... | 207 |
| Confini | 207 |
| Consistenza | 208 |
| Cronistoria Dati Catastali | 208 |
| Dati Catastali..... | 208 |
| Stato conservativo..... | 209 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 209 |
| Provenienze Ventennali | 210 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 211 |
| Normativa urbanistica..... | 212 |
| Regolarità edilizia..... | 214 |
| Lotto 18..... | 217 |
| Descrizione..... | 217 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 217 |
| Titolarità..... | 217 |
| Confini | 217 |
| Consistenza | 218 |
| Cronistoria Dati Catastali | 218 |
| Dati Catastali..... | 219 |
| Stato conservativo..... | 219 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 219 |
| Provenienze Ventennali | 220 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 221 |
| Normativa urbanistica..... | 223 |
| Regolarità edilizia..... | 225 |
| Lotto 19..... | 227 |
| Descrizione..... | 227 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 227 |

| | |
|---|-----|
| Titolarità..... | 227 |
| Confini | 227 |
| Consistenza | 228 |
| Cronistoria Dati Catastali | 228 |
| Dati Catastali..... | 229 |
| Stato conservativo..... | 229 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 229 |
| Stato di occupazione..... | 230 |
| Provenienze Ventennali..... | 230 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 231 |
| Normativa urbanistica..... | 233 |
| Regolarità edilizia..... | 236 |
| Lotto 20..... | 237 |
| Descrizione..... | 237 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 237 |
| Titolarità..... | 237 |
| Confini | 237 |
| Consistenza | 238 |
| Cronistoria Dati Catastali | 238 |
| Dati Catastali..... | 239 |
| Stato conservativo..... | 239 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 240 |
| Stato di occupazione..... | 240 |
| Provenienze Ventennali..... | 240 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 241 |
| Normativa urbanistica..... | 243 |
| Regolarità edilizia..... | 244 |
| Lotto 21..... | 247 |
| Descrizione..... | 247 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 247 |
| Titolarità..... | 247 |
| Confini | 247 |
| Consistenza | 248 |
| Cronistoria Dati Catastali | 248 |
| Dati Catastali..... | 249 |
| Stato conservativo..... | 249 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 249 |
| Stato di occupazione..... | 250 |

| | |
|---|-----|
| Provenienze Ventennali..... | 250 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 251 |
| Normativa urbanistica..... | 253 |
| Regolarità edilizia..... | 254 |
| Lotto 22..... | 257 |
| Descrizione..... | 257 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 257 |
| Titolarità..... | 257 |
| Confini | 257 |
| Consistenza | 258 |
| Cronistoria Dati Catastali | 258 |
| Dati Catastali..... | 259 |
| Stato conservativo..... | 259 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 259 |
| Stato di occupazione..... | 260 |
| Provenienze Ventennali..... | 260 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 261 |
| Normativa urbanistica..... | 263 |
| Regolarità edilizia..... | 264 |
| Lotto 23..... | 266 |
| Descrizione..... | 266 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 266 |
| Titolarità..... | 266 |
| Confini | 266 |
| Consistenza | 267 |
| Cronistoria Dati Catastali | 267 |
| Dati Catastali..... | 268 |
| Stato conservativo..... | 268 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 268 |
| Stato di occupazione..... | 269 |
| Provenienze Ventennali..... | 269 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 270 |
| Normativa urbanistica..... | 272 |
| Regolarità edilizia..... | 273 |
| Lotto 24..... | 276 |
| Descrizione..... | 276 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 276 |
| Titolarità..... | 276 |

| | |
|---|-----|
| Confini | 276 |
| Consistenza | 277 |
| Cronistoria Dati Catastali | 277 |
| Dati Catastali..... | 278 |
| Stato conservativo..... | 278 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 278 |
| Stato di occupazione..... | 279 |
| Provenienze Ventennali..... | 279 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 280 |
| Normativa urbanistica..... | 282 |
| Regolarità edilizia..... | 283 |
| Lotto 25..... | 285 |
| Descrizione..... | 285 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 285 |
| Titolarità..... | 285 |
| Confini | 285 |
| Consistenza | 286 |
| Cronistoria Dati Catastali | 286 |
| Dati Catastali..... | 287 |
| Stato conservativo..... | 287 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 287 |
| Stato di occupazione..... | 288 |
| Provenienze Ventennali..... | 288 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 289 |
| Normativa urbanistica..... | 291 |
| Regolarità edilizia..... | 292 |
| Lotto 26..... | 294 |
| Descrizione..... | 294 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 294 |
| Titolarità..... | 294 |
| Confini | 294 |
| Consistenza | 295 |
| Cronistoria Dati Catastali | 295 |
| Dati Catastali..... | 296 |
| Stato conservativo..... | 296 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 297 |
| Stato di occupazione..... | 297 |
| Provenienze Ventennali..... | 297 |

| | |
|---|-----|
| Formalità pregiudizievoli..... | 298 |
| Normativa urbanistica..... | 300 |
| Regolarità edilizia..... | 301 |
| Lotto 27..... | 304 |
| Descrizione..... | 304 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 304 |
| Titolarità..... | 304 |
| Confini | 305 |
| Consistenza | 305 |
| Cronistoria Dati Catastali | 305 |
| Dati Catastali..... | 306 |
| Stato conservativo..... | 307 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 307 |
| Stato di occupazione..... | 307 |
| Provenienze Ventennali..... | 307 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 308 |
| Normativa urbanistica..... | 310 |
| Regolarità edilizia..... | 312 |
| Lotto 28..... | 314 |
| Descrizione..... | 314 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 314 |
| Titolarità..... | 314 |
| Confini | 314 |
| Consistenza | 315 |
| Cronistoria Dati Catastali | 315 |
| Dati Catastali..... | 316 |
| Stato conservativo..... | 316 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 317 |
| Provenienze Ventennali..... | 317 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 318 |
| Normativa urbanistica..... | 319 |
| Regolarità edilizia..... | 322 |
| Lotto 29..... | 324 |
| Descrizione..... | 324 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 324 |
| Titolarità..... | 324 |
| Confini | 324 |
| Consistenza | 325 |

| | |
|---|-----|
| Cronistoria Dati Catastali | 325 |
| Dati Catastali..... | 327 |
| Patti | 328 |
| Stato conservativo..... | 328 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 328 |
| Stato di occupazione..... | 329 |
| Provenienze Ventennali..... | 329 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 329 |
| Normativa urbanistica..... | 331 |
| Regolarità edilizia..... | 334 |
| Lotto 30..... | 336 |
| Descrizione..... | 336 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 336 |
| Titolarità..... | 336 |
| Confini | 336 |
| Consistenza | 337 |
| Cronistoria Dati Catastali | 337 |
| Dati Catastali..... | 338 |
| Patti | 338 |
| Stato conservativo..... | 339 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 339 |
| Stato di occupazione..... | 339 |
| Provenienze Ventennali..... | 340 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 340 |
| Normativa urbanistica..... | 342 |
| Regolarità edilizia..... | 345 |
| Lotto 31..... | 347 |
| Descrizione..... | 347 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 347 |
| Titolarità..... | 347 |
| Confini | 347 |
| Consistenza | 348 |
| Cronistoria Dati Catastali | 348 |
| Dati Catastali..... | 349 |
| Patti | 350 |
| Stato conservativo..... | 350 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 350 |
| Stato di occupazione..... | 351 |

| | |
|---|-----|
| Provenienze Ventennali..... | 351 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 351 |
| Normativa urbanistica..... | 353 |
| Regolarità edilizia..... | 356 |
| Lotto 32..... | 358 |
| Descrizione..... | 358 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 358 |
| Titolarità..... | 358 |
| Confini | 358 |
| Consistenza | 359 |
| Cronistoria Dati Catastali | 359 |
| Dati Catastali..... | 360 |
| Patti | 360 |
| Stato conservativo..... | 360 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 361 |
| Stato di occupazione..... | 361 |
| Provenienze Ventennali..... | 361 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 362 |
| Normativa urbanistica..... | 364 |
| Regolarità edilizia..... | 366 |
| Lotto 33..... | 368 |
| Descrizione..... | 368 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 368 |
| Titolarità..... | 368 |
| Confini | 368 |
| Consistenza | 369 |
| Cronistoria Dati Catastali | 369 |
| Dati Catastali..... | 370 |
| Patti | 370 |
| Stato conservativo..... | 371 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 371 |
| Stato di occupazione..... | 371 |
| Provenienze Ventennali..... | 372 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 372 |
| Normativa urbanistica..... | 374 |
| Regolarità edilizia..... | 377 |
| Lotto 34..... | 379 |
| Descrizione..... | 379 |

| | |
|---|-----|
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 379 |
| Titolarità..... | 379 |
| Confini | 379 |
| Consistenza | 380 |
| Cronistoria Dati Catastali | 380 |
| Dati Catastali..... | 381 |
| Patti | 381 |
| Stato conservativo..... | 381 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 382 |
| Stato di occupazione..... | 382 |
| Provenienze Ventennali..... | 382 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 383 |
| Normativa urbanistica..... | 385 |
| Regolarità edilizia..... | 388 |
| Lotto 35..... | 390 |
| Descrizione..... | 390 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 390 |
| Titolarità..... | 390 |
| Confini | 390 |
| Consistenza | 391 |
| Cronistoria Dati Catastali | 391 |
| Dati Catastali..... | 391 |
| Patti | 392 |
| Stato conservativo..... | 392 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 392 |
| Stato di occupazione..... | 393 |
| Provenienze Ventennali..... | 393 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 394 |
| Normativa urbanistica..... | 396 |
| Regolarità edilizia..... | 398 |
| Lotto 36..... | 400 |
| Descrizione..... | 400 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 400 |
| Titolarità..... | 400 |
| Confini | 400 |
| Consistenza | 401 |
| Cronistoria Dati Catastali | 401 |
| Dati Catastali..... | 402 |

| | |
|---|-----|
| Patti | 402 |
| Stato conservativo | 402 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 403 |
| Stato di occupazione..... | 403 |
| Provenienze Ventennali | 403 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 404 |
| Normativa urbanistica..... | 406 |
| Regolarità edilizia..... | 409 |
| Lotto 37..... | 411 |
| Descrizione..... | 411 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 411 |
| Titolarità..... | 411 |
| Confini | 411 |
| Consistenza | 412 |
| Cronistoria Dati Catastali | 412 |
| Dati Catastali..... | 413 |
| Precisazioni | 414 |
| Patti | 414 |
| Stato conservativo..... | 414 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 414 |
| Stato di occupazione..... | 415 |
| Provenienze Ventennali | 415 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 416 |
| Normativa urbanistica..... | 418 |
| Regolarità edilizia..... | 420 |
| Lotto 38..... | 423 |
| Descrizione..... | 423 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 423 |
| Titolarità..... | 423 |
| Confini | 423 |
| Consistenza | 423 |
| Cronistoria Dati Catastali | 424 |
| Dati Catastali..... | 425 |
| Stato conservativo..... | 425 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 425 |
| Provenienze Ventennali | 426 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 427 |
| Normativa urbanistica..... | 428 |

| | |
|---|-----|
| Regolarità edilizia..... | 431 |
| Lotto 39..... | 433 |
| Descrizione..... | 433 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 433 |
| Titolarità..... | 433 |
| Confini | 433 |
| Consistenza | 434 |
| Cronistoria Dati Catastali | 434 |
| Dati Catastali..... | 435 |
| Patti | 436 |
| Stato conservativo..... | 436 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 436 |
| Stato di occupazione..... | 437 |
| Provenienze Ventennali..... | 437 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 438 |
| Normativa urbanistica..... | 439 |
| Regolarità edilizia..... | 442 |
| Lotto 40..... | 444 |
| Descrizione..... | 444 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 444 |
| Titolarità..... | 444 |
| Confini | 444 |
| Consistenza | 445 |
| Cronistoria Dati Catastali | 445 |
| Dati Catastali..... | 446 |
| Patti | 447 |
| Stato conservativo..... | 447 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 447 |
| Stato di occupazione..... | 448 |
| Provenienze Ventennali..... | 448 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 449 |
| Normativa urbanistica..... | 450 |
| Regolarità edilizia..... | 453 |
| Lotto 41..... | 455 |
| Descrizione..... | 455 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 455 |
| Titolarità..... | 455 |
| Confini | 455 |

| | |
|---|-----|
| Consistenza | 456 |
| Cronistoria Dati Catastali | 456 |
| Dati Catastali..... | 457 |
| Patti | 458 |
| Stato conservativo..... | 458 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 458 |
| Stato di occupazione..... | 459 |
| Provenienze Ventennali..... | 459 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 459 |
| Normativa urbanistica..... | 461 |
| Regolarità edilizia..... | 464 |
| Lotto 42..... | 466 |
| Descrizione..... | 466 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 466 |
| Titolarità..... | 466 |
| Confini | 466 |
| Consistenza | 467 |
| Cronistoria Dati Catastali | 467 |
| Dati Catastali..... | 467 |
| Patti | 468 |
| Stato conservativo..... | 468 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 468 |
| Stato di occupazione..... | 469 |
| Provenienze Ventennali..... | 469 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 470 |
| Normativa urbanistica..... | 472 |
| Regolarità edilizia..... | 475 |
| Lotto 43..... | 476 |
| Descrizione..... | 476 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 476 |
| Titolarità..... | 476 |
| Confini | 476 |
| Consistenza | 476 |
| Cronistoria Dati Catastali | 477 |
| Dati Catastali..... | 478 |
| Stato conservativo..... | 478 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 478 |
| Provenienze Ventennali..... | 479 |

| | |
|---|-----|
| Formalità pregiudizievoli..... | 479 |
| Normativa urbanistica..... | 481 |
| Regolarità edilizia..... | 484 |
| Lotto 44..... | 486 |
| Descrizione..... | 487 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 487 |
| Titolarità..... | 487 |
| Confini | 487 |
| Consistenza | 487 |
| Cronistoria Dati Catastali | 488 |
| Dati Catastali..... | 488 |
| Stato conservativo..... | 489 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 489 |
| Provenienze Ventennali..... | 490 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 490 |
| Normativa urbanistica..... | 492 |
| Regolarità edilizia..... | 494 |
| Lotto 45..... | 497 |
| Descrizione..... | 497 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 497 |
| Titolarità..... | 497 |
| Confini | 497 |
| Consistenza | 498 |
| Cronistoria Dati Catastali | 498 |
| Dati Catastali..... | 499 |
| Stato conservativo..... | 499 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 499 |
| Provenienze Ventennali..... | 500 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 501 |
| Normativa urbanistica..... | 502 |
| Regolarità edilizia..... | 504 |
| Lotto 46..... | 507 |
| Descrizione..... | 507 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 507 |
| Titolarità..... | 507 |
| Confini | 507 |
| Consistenza | 507 |
| Cronistoria Dati Catastali | 508 |

| | |
|---|-----|
| Dati Catastali..... | 509 |
| Stato conservativo..... | 509 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 510 |
| Stato di occupazione..... | 510 |
| Provenienze Ventennali..... | 510 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 512 |
| Normativa urbanistica..... | 513 |
| Regolarità edilizia..... | 516 |
| Lotto 47..... | 518 |
| Descrizione..... | 518 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 518 |
| Titolarità..... | 518 |
| Confini..... | 519 |
| Consistenza..... | 519 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 519 |
| Dati Catastali..... | 522 |
| Precisazioni..... | 522 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 522 |
| Stato di occupazione..... | 523 |
| Provenienze Ventennali..... | 523 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 524 |
| Normativa urbanistica..... | 526 |
| Stima / Formazione lotti..... | 527 |
| Lotto 1 | 527 |
| Lotto 2 | 529 |
| Lotto 3 | 533 |
| Lotto 4 | 536 |
| Lotto 5 | 538 |
| Lotto 6 | 541 |
| Lotto 7 | 544 |
| Lotto 8 | 546 |
| Lotto 9 | 549 |
| Lotto 10 | 552 |
| Lotto 11 | 554 |
| Lotto 12 | 557 |
| Lotto 13 | 560 |
| Lotto 14 | 563 |
| Lotto 15 | 566 |

| | |
|-----------------------|-----|
| Lotto 16 | 569 |
| Lotto 17 | 571 |
| Lotto 18 | 574 |
| Lotto 19 | 576 |
| Lotto 20 | 579 |
| Lotto 21 | 582 |
| Lotto 22 | 585 |
| Lotto 23 | 587 |
| Lotto 24 | 590 |
| Lotto 25 | 593 |
| Lotto 26 | 596 |
| Lotto 27 | 599 |
| Lotto 28 | 602 |
| Lotto 29 | 604 |
| Lotto 30 | 607 |
| Lotto 31 | 610 |
| Lotto 32 | 613 |
| Lotto 33 | 616 |
| Lotto 34 | 618 |
| Lotto 35 | 621 |
| Lotto 36 | 624 |
| Lotto 37 | 627 |
| Lotto 38 | 630 |
| Lotto 39 | 632 |
| Lotto 40 | 635 |
| Lotto 41 | 638 |
| Lotto 42 | 641 |
| Lotto 43 | 644 |
| Lotto 44 | 646 |
| Lotto 45 | 649 |
| Lotto 46 | 652 |
| Lotto 47 | 655 |

INCARICO

In data 04/01/2022, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T (Coord. Geografiche: 38.022997° nord - 12.527182° est)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.027305° nord - 12.540015° est)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.014401° nord - 12.510244° est)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.015019° nord - 12.507126° est)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.031226° nord - 12.540105° est)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1 (Coord. Geografiche: 38.027064° nord - 12.539989° est)
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T (Coord. Geografiche: 38.027064° nord - 12.539989° est)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T (Coord. Geografiche: 38.016839° nord - 12.543959° est)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3 (Coord. Geografiche: 38.027089° nord - 12.540098° est)
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T (Coord. Geografiche: 38.028156° nord - 12.541218° est)
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.014107° nord - 12.567654° est)
- **Bene N° 12** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T (Coord. Geografiche: 38.016461° nord - 12.502849° est)
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3 (Coord. Geografiche: 38.016461° nord - 12.502849° est)
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.014401° nord - 12.510244° est)

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 38.014401° nord - 12.510244° est)
- **Bene N° 16** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T (Coord. Geografiche: 38.016437° nord - 12.502879° est)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.014705° nord - 12.517334° est)
- **Bene N° 18** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T (Coord. Geografiche: 38.015342° nord - 12.507595° est)
- **Bene N° 19** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T (Coord. Geografiche: 38.015343° nord - 12.507557° est)
- **Bene N° 20** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° est)
- **Bene N° 21** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 22** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 23** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 24** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 38.014893° nord - 12.505338° es)
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.021106° nord - 12.524498° est)
- **Bene N° 29** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T (Coord. Geografiche: 38.017424° nord - 12.514143° est)
- **Bene N° 30** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T (Coord. Geografiche: 38.017424° nord - 12.514143° est)
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.017424° nord - 12.514143° est)
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.017424° nord - 12.514143° est)
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 38.017424° nord - 12.514143° est)

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.017219° nord - 12.513665° est)
- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.017219° nord - 12.513665° est)
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T (Coord. Geografiche: 38.017219° nord - 12.513665° est)
- **Bene N° 37** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T (Coord. Geografiche: 38.017226° nord -12.513760° est)
- **Bene N° 38** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T (Coord. Geografiche: 38.019164° nord - 12.525184° est)
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1 (Coord. Geografiche: 38.017226° nord -12.513760° est)
- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.017226° nord -12.513760° est)
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.017226° nord -12.513760° est)
- **Bene N° 42** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T (Coord. Geografiche: 38.017226° nord -12.513760° est)
- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato (Coord. Geografiche: 38.019164° nord - 12.525184° est)
- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.019164° nord - 12.525184° est)
- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3 (Coord. Geografiche: 38.019164° nord - 12.525184° est)
- **Bene N° 46** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T (Coord. Geografiche: 38.017207° nord - 12.513947 ° est)
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande (Coord. Geografiche: 37.926090° nord -12.515508° est)
- **Bene N° 48** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T (Coord. Geografiche: 38.027305° nord - 12.540015° est)
- **Bene N° 49** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T (Coord. Geografiche: 38.027305° nord - 12.540015° est)
- **Bene N° 50** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T (Coord. Geografiche: 38.027305° nord - 12.540015° est)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un locale terraneo adibito a magazzino, sito in Trapani nella via Tunisi n. 14, composto di un unico vano con accesso dalla via Tunisi, avente una superficie calpestabile di mq. 61,46 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con la via Tunisi.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 61,46 mq | 74,08 mq | 1 | 74,08 mq | 3,60 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,08 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 74,08 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra indicata è quella media.

Il locale ha un'altezza minima di m. 3,40 ed una massima di m. 3,95.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 22/07/1994 al 12/07/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 45, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T |
| Dal 12/07/1996 al 28/09/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 45, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T |
| Dal 28/09/1998 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 45, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 45, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 185,92 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 45 | | 2 | A4 | 3 | 5 vani | 52 mq | 185,92 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo non sussisteva la corrispondenza catastale con la planimetria catastale datata 18/11/1955.

Le difformità consistono in modifiche interne e nell'ampliamento dell'immobile sul lato est.

Per la regolarizzazione catastale è necessario quanto segue.

- redazione di un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale;
- presentazione in catasto fabbricati di una nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto.

Oneri per la regolarizzazione catastale:

- oneri professionali per la redazione del tipo mappale, compresi i diritti catastali, € 1.500,00;
- oneri professionali per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, compresi i diritti catastali, € 500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione catastale è di € 2.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in uno stato mediocre di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: muratura in conci di tufo; condizioni: discrete.

Altezza interna utile: m. 3,40/3,95.

Copertura: in parte piana ed in parte a volta.

Pareti esterne: in muratura di tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocre.

Pareti interne: intonaco in malta di calce; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: battuto di calcestruzzo; condizioni: discrete.

Infissi esterni: serranda avvolgibile in metallo; condizioni: scadente.

Impianto elettrico: sottotraccia (manca la certificazione di conformità alla normativa vigente); tensione 220V; condizioni: discrete.

Impianto idrico: sottotraccia (manca la certificazione di conformità alla normativa vigente); alimentazione da rete idrica comunale; condizioni: discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/09/1998 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 28/09/1998 | 19363 | 5829 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/10/1998 | 15600 | 13129 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 16/10/1998 | 3283 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento (art. 106 delle N.T.A.).

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 9 mc/mq con un'altezza massima di m. 14,50.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'atto di vendita n. 33610 del repertorio e n. 11995 della raccolta del 22/07/1994 ai rogiti del Notaio Antonio Aldo Piazza, registrato a Trapani il 09/08/1994 al n. 2422, emerge che l'immobile è di antica costruzione.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio, ma soltanto un progetto di ristrutturazione e ampliamento approvato dalla C.E.C. di Trapani nella seduta del 27/03/1995; a tale progetto non è seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Considerato che la C.E.C. di Trapani nella seduta del 27.03.1995 ha espresso parere favorevole al progetto sopra indicato, sta a significare che l'immobile era regolare sotto il profilo urbanistico fino alla data di approvazione dello stesso progetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato dalla C.E.C. di Trapani nella seduta del 27/03/1955; in detto progetto è riportato lo stato di fatto alla data del 27/03/1995.

Dal sopralluogo del 23/02/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto allo stato originario dell'immobile:

- cambio della destinazione d'uso da abitazione a magazzino;
- modifica esterna del prospetto consistente nella realizzazione di un vano porta di maggiori dimensioni rispetto alla presenza in progetto di un vano finestra e di un vano porta di minori dimensioni;
- modifiche interne consistenti nella demolizione dei muri portanti interni;
- ampliamento dell'immobile nell'area libera retrostante lato est, occupando di fatto l'intera superficie del lotto di terreno;
- a seguito dell'ampliamento e della demolizione dei muri portanti interni, l'immobile è di fatto costituito da un unico locale;
- poichè le rampe di scala sono state parzialmente demolite, il piano terrazzo non è più accessibile;
- realizzazione di un vano finestra, prospiciente su proprietà altrui, nel muro portante di confine lato sud.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica per il Comune ed un'altra per il Genio Civile di Trapani.

1)- Pratica per il Comune

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- oneri concessori € 1.960,00;
- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;
- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per il Genio Civile

- oneri per la Relazione Geologico-tecnica € 500,00;

- gli oneri professionali consistenti nella verifica strutturale dell'immobile, nella redazione di un Certificato di Idoneità Sismica e diritti di segreteria, ammontano ad € 1.800,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 7.260,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1
- **Bene N° 48** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
- **Bene N° 49** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
- **Bene N° 50** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

Piena proprietà di un appartamento sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 97, ubicato al piano primo, composto di tre vani e cinque accessori, con accesso dalla via dell'Assunta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Piena proprietà di un'area coperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Piena proprietà di un'area scoperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta, attraverso un sottopassaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Piena proprietà di un'area destinata ad attività commerciale ubicata al piano terra, con accesso dalla via dell'Assunta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

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

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

L'immobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con aventi causa **** Omissis ****, a sud con la via dell'Assunta, ad ovest con **** Omissis ****.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile confina a nord e ad est con **** Omissis ****, a sud con la via dell'Assunta, ad ovest con **** Omissis ****.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile confina a nord con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con aventi causa **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con aventi causa **** Omissis **** e vano scala, a sud con la via dell'Assunta, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione | 79,60 mq | 92,02 mq | 1 | 92,02 mq | 2,70 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,13 mq | 5,13 mq | 0.25 | 1,28 mq | 0,00 m | 1 |
| androne | 15,31 mq | 17,22 mq | 0.4 | 6,89 mq | 3,50 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 100,19 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 100,19 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Area coperta a parcheggio | 29,38 mq | 30,96 mq | 0.5 | 15,48 mq | 3,50 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15,48 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15,48 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Area scoperta a parcheggio | 43,73 mq | 46,39 mq | 0.25 | 11,60 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Attività commerciale | 32,30 mq | 36,19 mq | 0.6 | 21,71 mq | 3,50 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 21,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 21,71 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/10/2016 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 173,53 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione protocollo n. TP0101500 del 26/10/2016 per unità afferenti edificate in sopraelevazione.

Variazione protocollo n. TP0119928 del 26/10/2017 per variazione di classamento (n. 16157.1/2017).

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 02/08/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 02/08/2000 al 24/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 25/10/2016 al 25/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 78,76 Piano T |
| Dal 25/10/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 78,76 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica (n. 84252.1/2003) protocollo n. TP0351216 dell'11/12/2003.

Variazione protocollo n. TP0041273 del 14/02/2008 per soppressione f. 3 p.la 462.

Variazione protocollo n. TP0079059 del 07/09/2016 per ripristino unità immobiliare erroneamente soppressa.

Variazione protocollo n. TP0100872 del 24/10/2016 per ampliamento, frazionamento, demolizione parziale e cambio destinazione d'uso (n. 15997.1/2016).

Variazione protocollo n. TP0119070 del 25/10/2017 per variazione di classamento (n. 16105.1/2017).

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 02/08/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 02/08/2000 al 24/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 25/10/2016 al 25/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 66,88 Piano T |
| Dal 25/10/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 66,88 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica (n. 84252.1/2003) protocollo n. TP0351216 dell'11/12/2003.

Variazione protocollo n. TP0041273 del 14/02/2008 per soppressione f. 3 p.lla 462.

Variazione protocollo n. TP0079059 del 07/09/2016 per ripristino unità immobiliare erroneamente soppressa.

Variazione protocollo n. TP0100872 del 24/10/2016 per ampliamento, frazionamento, demolizione parziale e cambio destinazione d'uso (n. 15997.1/2016).

Variazione protocollo n. TP0119070 del 25/10/2017 per variazione di classamento (n. 16105.1/2017).

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 02/08/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 02/08/2000 al 24/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 111,55 Piano T |
| Dal 25/10/2016 al 25/10/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Cl.4, Cons. 21 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 477,21 Piano T |
| Dal 25/10/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 462, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 21 MQ Rendita € 477,21 Piano t |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica (n. 84252.1/2003) protocollo n. TP0351216 dell'11/12/2003.

Variazione protocollo n. TP0041273 del 14/02/2008 per soppressione f. 3 p.la 462.

Variazione protocollo n. TP0079059 del 07/09/2016 per ripristino unità immobiliare erroneamente soppressa.

Variazione protocollo n. TP0100872 del 24/10/2016 per ampliamento, frazionamento, demolizione parziale e cambio destinazione d'uso (n. 15997.1/2016).

Variazione protocollo n. TP0119070 del 25/10/2017 per variazione di classamento (n. 16105.1/2017).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 462 | 11 | 2 | A4 | 4 | 4 vani | 84 mq | 173,53 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 26/10/2016.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- trasformazione in finestra di un vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta;
- chiusura della veranda coperta prospiciente sulla via dell'Assunta;
- trasformazione in finestra della porta alla romana posta a nord;
- ampliamento del vano lato nord-ovest.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBIcata A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 462 | 8 | 2 | C6 | 4 | 25 mq | 34 mq | 78,76 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 25/10/2016.

La difformità riscontrata consiste nell'assenza delle pareti retrostante e laterale lato est.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBIcata A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | |

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 462 | 10 | 2 | C6 | 1 | 35 mq | 35 mq | 66,88 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 462 | 9 | 2 | C1 | 4 | 21 MQ | | 477,21 € | t | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 25/10/2016.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- non assenti i muri perimetrali sui lati ovest e sud;
- il vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta risulta di maggiori dimensioni;
- mancano le pareti divisorie interne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

L'area del porticato, posto al piano terra e antistante il fabbricato, è stata vincolata in forza dell'atto di costituzione di vincoli n. 29675 del repertorio e n. 13911 della raccolta del 02/02/2004 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita, registrato a Trapani il 06/02/2004 al n. 375.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'area a parcheggio è stata vincolata in forza dell'atto di costituzione di vincoli n. 29675 del repertorio e n. 13911 della raccolta del 02/02/2004 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita, registrato a Trapani il 06/02/2004 al n. 375.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'area a parcheggio è stata vincolata in forza dell'atto di costituzione di vincoli n. 29675 del repertorio e n. 13911 della raccolta del 02/02/2004 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita, registrato a Trapani il 06/02/2004 al n. 375.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti,

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

Esposizione: a sud e a nord.

Altezza interna utile: m. 2,70.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Altezza interna utile: m. 3,50.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Pavimentazione esterna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Altezza interna utile: m. 3,50.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/08/2000 al 02/07/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 02/08/2000 | 25127 | 11393 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2000 | 14472 | 11715 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/08/2000 | 2700 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/08/2000 al 02/07/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 02/08/2000 | 25127 | 11393 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2000 | 14472 | 11715 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/08/2000 | 2700 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/08/2000 al 02/07/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 02/08/2000 | 25127 | 11393 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2000 | 14472 | 11715 |

| | | Registrazione | | | |
|--|--|--|------------|---------|---------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/08/2000 | 2700 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/08/2000 al 02/07/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 02/08/2000 | 25127 | 11393 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2000 | 14472 | 11715 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/08/2000 | 2700 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione C - Soggetto n. 1 contro: - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. - Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 515,48

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 609,48

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 515,48

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 609,48

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 515,48

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 609,48

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.122,44 a carico della procedura.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note:

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note:

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5

m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;
- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;
- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici

vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione

nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97, PIANO 1

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

Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- trasformazione in finestra di un vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta;
- chiusura della veranda coperta prospiciente sulla via dell'Assunta;
- alcune pareti perimetrali, sui lati est ed ovest, sono stati realizzati con uno spessore inferiore rispetto a quanto riportato nel progetto, aumentando in tal modo la superficie utile dell'appartamento;
- la chiusura del balcone retrostante ha comportato l'ampliamento sia in superficie che in volume del vano limitrofo ubicato sul lato nord-ovest;
- trasformazione in finestra della porta alla romana posta a nord;
- ampliamento del vano lato nord-ovest.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico con esclusione della chiusura della veranda coperta prospiciente sulla via dell'Assunta.

La chiusura di detta veranda coperta comporta un aumento del volume del fabbricato oltre l'indice di edificabilità fondiaria ammissibile all'epoca della sua realizzazione e pertanto non rispetta la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

La veranda coperta va ripristinata secondo le previsioni progettuali allegata alla Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione € 2.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00
- oneri per il ripristino della veranda coperta secondo le previsioni progettuali, consistenti nella demolizione del tratto di muro lato est rispetto alla veranda, smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 6.551,65 a carico dell'acquirente.

BENE N° 48 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

BENE N° 49 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

BENE N° 50 - AREA URBANA UBICATA A TRAPANI (TP) - VIA DELL'ASSUNTA N. 97A, PIANO T

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

Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 58 del 25/02/2005.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- non sono stati realizzati i muri perimetrali, sui lati ovest e sud, che delimitano l'immobile e nemmeno gli accessori interni all'immobile;
- il vano porta prospiciente sul porticato è stato realizzato in maggiori dimensioni, unificandolo con il vano porta inerente all'area di parcheggio adiacente;

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di quattro vani e cinque accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobobile confina a nord con la Piazza Sant'Agostino, ad est con il vicolo San Giuseppe, a sud con il vano scala condomniale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 67,53 mq | 85,40 mq | 1 | 85,40 mq | 2,95 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 85,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 85,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 31/01/1977 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 29/11/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 29/11/1992 al 11/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 11/11/1994 al 09/02/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 09/02/2001 al 18/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 07/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 296,96 Piano 2 |
| Dal 07/11/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 296,96 Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 880 | 5 | 1 | A3 | 4 | 5 vani | 87 mq | 296,96 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 29/03/1940.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;
- spostamento di vani porta;
- frazionamento dell'unità immobiliare consistente nell'attribuzione del servizio (riportato nella planimetria catastale) ubicato a sud-ovest, ad altra unità non interessata dalla presente procedura.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria per variazione e frazionamento.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in discreto stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

Altezza interna utile: m. 2,95.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica dell'epoca; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/02/2001 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 09/02/2001 | 25795 | 11743 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di | 19/02/2001 | 3801 | 3251 |

| | | | | | |
|--|--|---|-------------|----------------|----------------|
| | | Publicità Immobiliare | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 26/02/2001 | 780 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Trapani il 09/03/2020
 Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 1.347.601,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 673.800,60
 Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
 Data: 03/03/2020
 N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 19/05/2021
 Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 486.003,44
 Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 242,28
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 336,28

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 242,28
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 336,28

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 966,56 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo

verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 29/03/1940 (corrispondente allo stato originario dell'immobile), sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;
- spostamento di vani porta;
- frazionamento dell'unità immobile consistente nell'attribuzione del servizio (riportato nella planimetria catastale) ubicato a sud-ovest, ad altra unità non interessata dalla presente procedura.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, composto di tre vani e tre accessori; l'immobile, ubicato nel centro storico del Comune di Trapani, ha accesso dalla via San Francesco d'Assisi attraverso l'androne condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via San Francesco d'Assisi, ad est con la Congregazione della Chiesa del Purgatorio, a sud con **** Omissis **** e cortile condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 55,32 mq | 76,20 mq | 1 | 76,20 mq | 2,35 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/11/1975 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,34 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 27/06/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1 |
| Dal 27/06/2001 al 28/05/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1 |
| Dal 28/05/2003 al 24/07/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1 |
| Dal 24/07/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 195,22 |

| | | |
|--|--|---------|
| | | Piano 1 |
|--|--|---------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 234 | 9 | 1 | A3 | 2 | 4,5 vani | 65 mq | 195,22 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 30/09/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- apertura di un vano finestra lato est;
- apertura di un vano porta ad est dell'ingresso;
- realizzazione di una parete divisoria.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato mediocre di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 1,80/2,64.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: mediocri.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/11/1975 al 27/06/2001 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/11/1975 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 486 | 304 | | |
| Dal 27/06/2001 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|----------------------|--|--|-------------|------------------|-------------------|
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 27/06/2001 | 26356 | 12039 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 05/07/2001 | 14313 | 11956 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 09/07/2001 | 3105 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Si segnala l'assenza dell'accettazione tacita dell'eredità rispettivamente del coniuge e padre **** Omissis ****, da parte del coniuge superstite **** Omissis **** e dei figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 247,79

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 341,79

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 247,79

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 341,79

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 977,58 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/09/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale del 30/09/1939, sono le seguenti:

- apertura di un vano finestra lato est;
- apertura di un vano porta ad est dell'ingresso;
- realizzazione di una parete divisoria.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Erice nella via 2 Giugno, composto di due mini appartamenti autonomi ognuno con accesso proprio dall'avia 2 Giugno attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

L'immobile, posto ad ovest e prospiciente sulla via 2 Giugno, è composto di tre vani e tre accessori; l'altro immobile, posto ad est, è composto di due vani, un servizio, nonché una terrazza in parte coperta ed in parte scoperta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con la via 2 Giugno.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 83,98 mq | 100,67 mq | 1 | 100,67 mq | 3,48 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,02 mq | 5,02 mq | 0.25 | 1,25 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 101,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 101,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie convenzionale complessiva dell'immobile, non si è tenuto conto della superficie della terrazza retrostante, perchè l'immobile ad essa sottostante di piano terra non è sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 13/06/1991 al 06/11/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 146, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,31 Piano 1 |
| Dal 06/11/1991 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 146, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 93,74 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 154 | 146 | 3 | 3 | A4 | 4 | 5,5 vani | 100 mq | 93,74 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 29/04/1976.

Le difformità riscontrate consistono:

- nel frazionamento dell'immobile in due unità autonome;
- nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di una piccola finestra nel muro limitrofo alla via 2 Giugno;
- nella chiusura di due vani porta interni al fine di rendere indipendenti le due unità;
- apertura di un vano porta nel muro esterno lato est;
- apertura di un vano porta nel vano scala per consentire l'accesso all'unità lato ovest;
- realizzazione di una terrazza dovuta all'ampliamento dell'immobile posto al piano terra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad ovest e ad est.

Altezza interna utile: m. 3,48.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: servizi e terrazza in piastrelle di ceramica; gli altri vani in parquet di legno; condizioni: buone.

Infissi interni: legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/11/1991 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 06/11/1991 | 2853 | 1536 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 13/11/1991 | 21969 | 18242 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|--|--|---|------------|------|--|
| | | Agenzia delle Entrate- Trapani-Ufficio del Registro | 22/11/1991 | 4344 | |
|--|--|---|------------|------|--|

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 357,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 451,93

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 357,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 451,93

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 357,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 451,93

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.649,79 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della zona omogenea "B2" di completamento e trasformazione.

- DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale.
- DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, pericolose o inquinanti.
- EDIFICAZIONE: a mezzo di singole concessioni.
- DENSITA' FONDIARIA: 3,00 mc/mq.
- ALTEZZA: massima consentita m. 10,50.
- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 3.
- RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70%.
- SUPERFICIE A VERDE: minimo 20% dell'area non edificabile.
- PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione rilasciata in data 02/08/1957 e successivamente rinnovata in data 20/025/1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza di costruzione rilasciata in data 02/08/1957 e successivamente rinnovata in data 20/025/1968.

Le difformità riscontrate consistono:

- nel frazionamento dell'immobile in due unità autonome;
- nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di una piccola finestra nel muro limitrofo alla via 2 Giugno;
- nella chiusura di tre vani porta interni al fine di rendere indipendenti le due unità;
- trasformazione di un vano porta prospiciente sulla via 2 Giugno in vano finestra;
- realizzazione di un solo balcone sul prospetto;
- apertura di un vano porta nel muro esterno lato est;
- apertura di un vano porta nel vano scala per consentire l'accesso all'unità lato ovest;
- realizzazione di una terrazza dovuta all'ampliamento dell'immobile posto al piano terra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 2.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 3.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66, dalla quale ha accesso attraverso l'androne ed il vano scala, composto di tre vani vani, due accessori e terrazza esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via dell'Assunta, ad est con vano scala e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 53,47 mq | 63,21 mq | 1 | 63,21 mq | 2,70 m | 1 |
| Terrazza | 35,39 mq | 39,78 mq | 0.25 | 9,95 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 1,61 mq | 2,00 mq | 0.25 | 0,50 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 73,66 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 73,66 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 04/06/1986 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1037, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.9, Cons. 3 vani Rendita € 271,14 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Classamento automatico del 04/06/1986 (n. 1628/1986).

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione di toponomastica del 13/05/2014 protocollo n. TP0088205.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 1037 | 1 | 2 | A3 | 9 | 3 vani | | 271,14 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 04/06/1986.

La difformità riscontrata consiste nell'ampliamento della veranda retrostante.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e a nord.

Altezza interna utile: m. 2,70.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/11/1980 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Barresi | 06/11/1980 | 163907 | 6599 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani | 27/11/1980 | 22656 | 20185 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 25/11/1980 | 9713 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.522,28

Percentuale interessi: 6,07 %

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 04/04/2017

N° repertorio: 244/2017

Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Trapani il 09/03/2020

Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Importo: € 1.347.601,20

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 673.800,60

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 486.003,44

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021

N° repertorio: 371/2021

Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

Pratica di condono edilizio n. 6024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla pratica di condono edilizio n. 6.024.

La parte legittima di fabbricato corrisponde alla zona tra la via dell'Assunta fino a mt. 1,50 dalla facciata esterna lato sud del fabbricato; detta porzione legittima di fabbricato è stata costruita giusta Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

La parte restante di fabbricato, oltre il limite sopra esposto, è stata oggetto di condono edilizio (pratica n. 6.024), corrispondente all'ampliamento della terrazza a partire da m. 1,50 misurata dalla facciata esterna lato sud del fabbricato fino ad arrivare al confine sud.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani, non emerge il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico a seguito del pagamento degli oneri concessori.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- oneri per il costo di costruzione € 700,00
- oneri rilascio concessione in sanatoria € 300,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, adibito a magazzino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66A, dalla quale ha accesso, composto di un locale e due accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via dell'Assunta, ad est con vano scala, androne e con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 70,00 mq | 91,60 mq | 1 | 91,60 mq | 3,45 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 91,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 91,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 06/11/1980 al 25/03/1986 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1037, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,45 Piano T |
| Dal 25/03/1986 al 26/09/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1037, Zc. 2 Categoria F1, Cons. 120 mq Piano T |
| Dal 04/06/1986 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1037, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 82 mq Superficie catastale 114 mq Rendita € 385,38 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Classamento automatico del 04/06/1986 (n. 1628/1986).

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione di toponomastica del 13/05/2014 protocollo n. TP0088206.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 1037 | 2 | 2 | C2 | 9 | 82 mq | 114 mq | 385,38 € | T | |
| | 2 | 1037 | | 2 | F1 | | 120 mq | | | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 04/06/1986.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la particella 1037 del foglio 3 di Trapani risulta accorpata alla particella 1037 sub 2 del foglio 3 di Trapani;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano porta tra il magazzino e l'androne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 1037 del foglio 3 di Trapani è stata accorpata alla particella 1037 sub 2 del foglio 3 di Trapani; detto accorpamento non risulta in catasto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti,

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: m. 3,45.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/11/1980 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Barresi | 06/11/1980 | 163907 | 6599 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani | 27/11/1980 | 22656 | 20185 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 25/11/1980 | 9713 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note: Sezione C - Soggetto contro n. 2 Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
Note: Sezione C - Soggetto contro n. 2 Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 19/05/2021
 Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
 Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 486.003,44
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 07/04/2021
 N° repertorio: 371/2021
 Note: Sezione C - Soggetto contro n. 2 Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Trapani il 02/07/2021
 Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
 Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
 tasso ipotecario € 35,00
 imposta di bollo € 59,00
 Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
 tasso ipotecario € 35,00
 imposta di bollo € 59,00
 Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
 tasso ipotecario € 35,00
 imposta di bollo € 59,00
 Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;
- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;
- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

Pratica di condono edilizio n. 6024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla pratica di condono edilizio n. 6.024.

La parte legittima di fabbricato corrisponde alla zona tra la via dell'Assunta fino al prolungamento della linea che corrisponde al limite sud del vano scala e fino ad arrivare al confine ovest; detta porzione legittima di fabbricato è stata costruita giusta Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

La parte restante di fabbricato, oltre il limite sopra esposto, è stata oggetto di condono edilizio (pratica n. 6.024).

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani, non emerge il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione € 2.000,00
- oneri rilascio concessione in sanatoria € 300,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.300,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra dell'edificio condominiale sito in Trapani nella via Giardinetto n. 73, composto detto appartamento di quattro vani, disimpegno e tre accessori, con annesso piccolo spazio di terreno libero adibito a giardino di sua pertinenza esclusiva e locale di sgombero posto a nord-est con accesso dal giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con aventi causa di **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis **** e con vano scala ed androne condominiali, a sud con garage di altra ditta e con spazio condominiale destinato a parcheggio ed intermedio con la via Giardinetto, ad ovest con il garage di altra ditta e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 79,86 mq | 92,67 mq | 1 | 92,67 mq | 2,90 m | terra |
| Giardino | 65,82 mq | 69,70 mq | 0.18 | 12,55 mq | 0,00 m | terra |
| Locale di sgombero | 6,45 mq | 7,85 mq | 0.2 | 1,57 mq | 2,10 m | terra |
| Veranda scoperta | 9,11 mq | 10,02 mq | 0.25 | 2,50 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 109,29 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 109,29 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/08/1986 al 28/02/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 538, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,49 Piano T |
| Dal 28/02/1994 al 07/04/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 538, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,49 Piano T |
| Dal 07/04/1997 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 538, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 298,25 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 307 | 538 | 2 | 2 | A3 | 6 | 5,5 vani | 102 mq | 298,25 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 04/04/1975.

La difformità riscontrata riguarda la realizzazione di un locale di sgombero nell'area libera retrostante.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto terreni un tipo mappale per inserire nella mappa catastale il nuovo corpo di fabbrica.

Oneri professionale per la redazione del tipo mappale: € 1.000,00.

Dopo l'aggiornamento della mappa catastale, occorre presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria dell'immobile aggiornata allo stato dei luoghi.

Oneri professionali per l'aggiornamento: € 600,00.

L'importo complessivo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Nel paragrafo "PATTI SPECIALI" contenuto nell'atto di compravendita n. 11.424 di repertorio e n. 4.911 della raccolta del 07/04/1997 ai rogiti del Notaio Ugo Barresi, trascritto l'11/04/1997 al n. 5.750 del Reg. Gen. e al n. 4.950 del Reg. Part., si legge quanto segue:

L'immobile in oggetto viene trasferito con ogni corrispondente diritto, comunanza, attinenza e legittima pertinenza, ed in particolare:

- con il diritto alla proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti, impianti e servizi comuni dell'edificio di cui fa parte e, quindi, fra l'altro, dell'androne, della cisterna dell'acqua posta al piano terra e dell'impianto idrico con autoclave, dell'impianto citofonico e dell'impianto elettrico relativo al vano scala, delle scale, dei lastrici solari soprastanti l'intero edificio e di ogni altro impianto o parte comune per legge o per destinazione;

- e con la comunità dello spazio di terreno antistante l'edificio e intermedio tra l'edificio stesso e la via Giardinetto, con diritto a posteggiare una sola autovettura, spazio destinato a parcheggio giusta dichiarazione di vincolo autenticata dal Notaio Andrea Malato, registrata a Trapani il 16/09/1974 al n. 11729 e trascritta in data 23/09/1974 ai nn.16273/14625.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e sud.

Altezza interna utile: m. 2,90; locale di sgombero m. 2,10.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: mediocri.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Posto auto antistante.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/04/1997 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 07/04/1997 | 11424 | 4911 |

| Trascrizione | | | |
|--|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 11/04/1997 | 5750 | 4950 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 22/04/1997 | 1214 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Trapani il 09/03/2020
 Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 1.347.601,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 673.800,60
 Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
 Data: 03/03/2020
 N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 19/05/2021
 Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021
Note:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 353,42
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 447,42

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 353,42
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 447,42

3. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.188,84 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 197 del 25/10/1974.

Progetto di variante approvato dalla C.E.C. di Trapani nella seduta del 14/04/1975 n. 107.

Certificato di abitabilità rilasciato il 04/06/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto al progetto di variante, riguarda la realizzazione di un locale di sgombero nell'area libera retrostante in sul lato di nord-est, adiacente al vano scala comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile non è sanabile sotto il profilo urbanistico in quanto il locale di sgombero non rispetta i parametri previsti dal P.R.G.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00
- oneri per la demolizione del locale di sgombero, compreso lo smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani, via dell'Assunta n. 68, composto di sei vani e sette accessori, nonchè un locale lavanderia posto al piano terzo.

L'immobile ha accesso dalla via dell'Assunta attraverso un androne e vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via dell'Assunta, ad est con la via Tardia, a sud con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 130,33 mq | 155,46 mq | 1 | 155,46 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 9,60 mq | 9,60 mq | 0.25 | 2,40 mq | 0,00 m | 1 |
| pozzo di luce | 3,56 mq | 4,42 mq | 0.45 | 1,99 mq | 0,00 m | 1 |
| Locale lavanderia | 6,09 mq | 7,34 mq | 0.5 | 3,67 mq | 2,10 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 163,52 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 163,52 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,37 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 12/10/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano 1 |
| Dal 12/10/1998 al 13/05/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 711,42 Piano 1-3 |
| Dal 13/05/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita € 711,42 Piano 1-3 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 711,42 Piano 1-3 |

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 1038 | 2 | | A2 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

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

Si allega la planimetria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (07/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

Altezza interna utile: m. 3,00; locale lavanderia H = 2,10.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale di conci di tufo e malta cementizia; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in parquet di legno ed in parte in lastre di marmo; nei bagni in piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/05/1974 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Di Marzo | 22/05/1974 | 67323 | 8117 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate- Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 18/06/1974 | 11116 | 9957 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate- Trapani-Ufficio del Registro | 04/06/1974 | 3896 | | | |
| Dal 31/01/1978 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita e permuta | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Di Marzo | 31/01/1978 | 68992 | 9048 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate- Trapani-Servizio di | 24/02/1978 | 3171 | 2865 | | |

| | | | | | |
|--|--|---|-------------|----------------|----------------|
| | | Publicità Immobiliare | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate- Trapani-Ufficio del Registro | 03/02/1978 | 1142 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Legale** derivante da atto del 22/03/2018
Iscritto a Trapani il 28/03/2018
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 551
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 325.197,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 162.598,68

Rogante: Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Trapani
Data: 22/03/2018
N° repertorio: 775/2016

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Trapani il 09/03/2020

Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 1.347.601,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 673.800,60

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 486.003,44

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021

N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 606,57

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 700,57

2. Cancellazione di Ipoteca Legale del 22/03/2018:

imposta ipotecaria € 606,57

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 700,57

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 606,57
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 700,57

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 606,57
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 700,57

5. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 3.096,28 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia in sanatoria n. 972 del 23/08/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 972 del 23/08/2001.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un magazzino, posato al piano terra, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, da cui ha accesso.

L'immobile è costituito da un locale di mq. 75,18 circa, tre accessori e soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con vano scala e con la via Convento San Francesco di Paola, porticato comune intermedio; ad est con sottopassaggio, a sud con area adibita a parcheggio e con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 85,78 mq | 98,10 mq | 1 | 98,10 mq | 3,45 m | terra |
| Soppalco non praticabile | 4,11 mq | 4,11 mq | 0.2 | 0,82 mq | 1,42 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 98,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 98,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/10/1981 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Rendita € 0,29 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Rendita € 222,70 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 222,70 Piano T |

I titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 1213 | 1 | 2 | C2 | 5 | 88 mq | 98 mq | 222,7 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 15/09/1981.

Le difformità riscontrate consistono:

- nella demolizione di una parete divisoria;
- nella realizzazione di un soppalco all'interno del riposto lato sud-ovest;
- nella realizzazione di una parete divisoria.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: m. 3,45; sotto il soppalco m. 2,00.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni in cemento e scaglietta; condizioni: mediocri.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; serrande avvolgibili in metallo; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/10/1981 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 09/10/1991 | 63657 | 12016 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/10/1981 | 20346 | 17689 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 15/10/1981 | 8386 | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 291,76
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 385,76

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 291,76
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 385,76

3. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.065,52 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria

(If) non può superare i $9 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed

alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 226 del 29/04/1981.

Certificato di abitabilità rilasciato in data 21/09/1981.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 226 del 29/04/1981, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;
- realizzazione di una parete divisoria;
- realizzazione di un soppalco all'interno del riposto ubicato a sud-ovest.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile escluso il soppalco.

- Pratica per il Comune:
- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 51,65;
- oneri professionali € 1.500,00.

Il soppalco non è sanabile in quanto l'area sottostante non rispetta l'altezza minima interna prevista di m. 2,40 dal comma 1° art. 1 del Decreto Ministeriale 05/07/1975 e dall'art. 61 comma 1° lett. d) del Regolamento Edilizio Comunale per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'area sottostante il soppalco ha un'altezza interna utile di mt. 2,00, misura inferiore rispetto a quella imposta dalle normative sopraccitate.

Oneri per la demolizione del soppalco, per lo smaltimento e trasporto del materiale di risulta presso discarica autorizzata, quantificabili in € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Leonardo Sciascia n. 3, composto di cinque vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Leonardo Sciascia attraverso l'area e androne condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con area condominiale, a sud con la via Leonardo Sciascia, area condominiale intermedia, ad ovest don vano scala condominiale e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 102,80 mq | 119,36 mq | 1 | 119,36 mq | 2,70 m | 1 |
| Balcone scoperto | 24,70 mq | 26,48 mq | 0.25 | 6,62 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 125,98 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 125,98 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 09/11/1989 al 02/05/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1 |
| Dal 02/05/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 24/03/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano 1 |
| Dal 24/03/2015 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 25/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96 Piano 1 |
| Dal 25/05/2018 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96 |

| | | |
|--|--|---------|
| | | Piano 1 |
|--|--|---------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Costituzione del 09/11/1989 n. 699.3/1989.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione di toponomastica del 24/03/2015.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione di toponomastica del 25/05/2018 protocollo n. TP0050988.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 12 | 78 | 18 | 3 | A2 | 7 | 6,5 vani | 135,00 mq | 704,96 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (10/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est.

Altezza interna utile: m. 2,70.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta

bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/05/1990 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 02/05/1990 | 74801 | 15345 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/05/1990 | 11076 | 9213 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 16/05/1990 | 1800 | | | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 08/07/2015
Reg. gen. 12147 - Reg. part. 1154
Quota: 1/1
Importo: € 1.216.488,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 608.244,43
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Data: 06/07/2015
N° repertorio: 676/2015
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Legale dell'08/07/2015:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.260,02 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 396 del 20/12/1989.

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 27/03/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (10/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 396 del 20/12/1989.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, composto di due vani e w.c., la cui superficie complessiva calpestabile è di mq. 30,58 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la via Corallai, da cui ha accesso, a sud-est in parte con **** Omissis **** ed in parte con cortile, a sud-ovest in parte con lo stesso cortile ed in parte con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a nord-ovest in parte con androne comune ed in parte con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 30,58 mq | 37,92 mq | 1 | 37,92 mq | 2,71 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 37,92 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 37,92 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misura dell'altezza interna sopra indicata corrisponde all'altezza media.

L'altezza interna utile minima è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 02/03/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 02/03/1994 al 27/05/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano T |
| Dal 03/09/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 03/09/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,46 Piano T |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 24 mq Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PARTICELLA 251 SUB 1

Fino alla data del 30/06/1987: impianto meccanografico.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Rettifica d'Ufficio (n. 5470.1/2001) protocollo n. 260914 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364339 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 252 SUB 1

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364340 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 301 | 251 | 1 | 1 | A5 | 3 | 1 vano | 19 mq | 15,49 € | T | |
| | 301 | 252 | 1 | 1 | A5 | 3 | 1 vano | 24 mq | 15,49 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presentate in catasto in data 03/11/1939.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 251 sub 1 con la particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani.
- modifiche interne.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, è emerso che l'immobile era costituito da due unità immobiliari indipendenti ma tra loro comunicanti, ognuna delle quali con un proprio identificativo catastale.

L'immobile è di fatto costituito dalla particella 251 sub 1 e dalla particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 251 sub 1 del foglio 301 di Trapani è stata accorpata alla particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani; detto accorpamento non risulta in catasto.

PATTI

L'immobile ha diritto di veduta sul cortile comune corrispondente in catasto alla particella 254 del foglio 301 di Trapani, giusto atto di compravendita n. 9587 del repertorio e n. 4525 della raccolta del 09/09/2004 ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, registrato a Trapani il 09/09/2004 al n. 3786.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato sufficiente di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud-est sulla via Corallai.

Altezza interna utile: media m. 2,71; minima m. 2,55.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Copertura: piana; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica, 4 pezzi sanitari; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/03/1994 al 27/05/2001 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/03/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 11/01/1996 | 718 | 638 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 09/01/1995 | 1321 | 322 |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/05/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/05/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/02/2003 | 3634 | 3006 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/02/2002 | 232 | 330 |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 26/08/2003 | 7747 | 3714 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 03/09/2003 | 19969 | 16107 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/09/2004 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 09/09/2004 | 9587 | 4525 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 10/09/2004 | 27809 | 19682 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/09/1994 | 3786 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 08/11/2017
Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.470,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/11/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Verificando lo stato dei luoghi con le uniche planimetrie catastali del 03/11/1939, è emerso che l'immobile era costituito da due unità immobiliari indipendenti ma tra loro comunicanti, ognuna delle quali con un proprio identificativo catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- accorpamento delle due unità immobiliari;
- realizzazione di un w.c.;

- modifica esterna dovuta alla chiusura di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica presso il Comune ed un'altra presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto ai piani primo, secondo e terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, ciascun piano composto di due vani, disimpegno e w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con la via Corallai, a nord-est con vano scala comune, a nord-ovest in parte con cortile ed in parte con **** Omissis ****, a sud-ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 33,45 mq | 40,30 mq | 1 | 40,30 mq | 3,02 m | 1 |
| Balcone scoperto | 1,52 mq | 1,52 mq | 0.25 | 0,38 mq | 0,00 m | 1 |
| Abitazione | 33,45 mq | 40,30 mq | 1 | 40,30 mq | 2,99 m | 2 |
| Balcone scoperto | 1,52 mq | 1,52 mq | 0.25 | 0,38 mq | 0,00 m | 2 |
| Abitazione | 33,45 mq | 40,30 mq | 1 | 40,30 mq | 2,64 m | 3 |
| Balcone scoperto | 1,52 mq | 1,52 mq | 0.25 | 0,38 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 122,04 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 122,04 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sopra indicate rappresentano l'altezza media interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3 |
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3 |
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano 1-2 |
| Dal 03/09/2001 al 06/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3 |
| Dal 03/09/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 VANI Rendita € 32,54 Piano 1-2-3 |
| Dal 03/09/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2 |
| Dal 06/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3 |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3 |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2 |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3 , Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2 |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3 |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 17 mq Rendita € 15,49 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 30,99 Piano 1-2 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 32,54 Piano 1-2-3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PARTICELLA 252 SUB 2

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364341 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 253 SUB 2

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364344 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 252 SUB 3

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364342 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 301 | 252 | 2 | 1 | A5 | 3 | 2 vani | 48 mq | 30,99 € | 1-2 | |
| | 301 | 253 | 2 | 1 | A5 | 1 | 3 vani | 81 mq | 32,54 € | 1-2-3 | |
| | 301 | 252 | 3 | 1 | A5 | 3 | 1 vano | 17 mq | 15,49 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presentate in catasto in data 03/11/1939 (particella 252 sub 2 e sub 3) ed in data 28/12/1939 (particella 253 sub 2).

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento delle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2 del foglio 301 di Trapani;
- modifiche interne ed esterne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si osserva che gli immobili posti ai piani primo, secondo e terzo sono stati accorpati nelle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2 del foglio 301 di Trapani.

Allo stato di fatto ogni piano dell'immobile costituisce una sola unità immobiliare, indipendente ed autonoma con accesso proprio dalla via Corallai attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

Ciascun piano dell'immobile è costituito nel seguente modo:

- piano primo costituito da una porzione della particella 252 sub 2 (piano primo) e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano primo), entrambe del foglio 301 di Trapani;
- piano secondo costituito da una porzione della particella 252 sub 2 (piano secondo) e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano secondo), entrambe del foglio 301 di Trapani;
- piano terzo costituito dalla particella 252 sub 3 e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano terzo), entrambe del foglio 301 di Trapani.

PATTI

L'immobile ha diritto di veduta sul cortile comune corrispondente in catasto alla particella 254 del foglio 301 di Trapani, giusto atto di compravendita n. 9587 del repertorio e n. 4525 della raccolta del 09/09/2004 ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, registrato a Trapani il 09/09/2004 al n. 3786.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud-est.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno e piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica, 4 pezzi sanitari; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie

costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/03/1994 al 27/05/2001 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/03/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 11/01/1996 | 718 | 638 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 09/01/1995 | 1321 | 322 |
| Dal 27/05/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/05/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/02/2003 | 3634 | 3006 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/02/2002 | 232 | 330 |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Francesco Di Natale | 26/08/2003 | 7747 | 3714 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 03/09/2003 | 19969 | 16107 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/09/2004 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 09/09/2004 | 9587 | 4525 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 10/09/2004 | 27809 | 19682 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/09/2004 | 3786 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 08/11/2017
Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.848,52 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle planimetrie catastali emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- accorpamento degli immobili corrispondenti alle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2, tutte del foglio 301 di Trapani;
- modifiche esterne dovute alla realizzazione di due balconi alla romana per ciascun piano (totale sei balconi alla romana);
- modifiche interne dovute alla realizzazione di un w.c. e di un disimpegno, nonché dell'apertura di un vano porta e di un vano finestra in muri portanti (stesse modifiche eseguite per ogni piano).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica presso il Comune ed un'altra presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;
- oneri professionali € 2.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato

modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 5.500,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di tre vani e sette accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobobile confina a nord con la Piazza Sant'Agostino, ad est con il vicolo San Giuseppe, a sud con **** Omissis **** e con il vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 71,16 mq | 87,76 mq | 1 | 87,76 mq | 3,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 87,76 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 87,76 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 31/01/1977 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,78 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 29/11/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 29/11/1992 al 11/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 11/11/1994 al 09/02/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 09/02/2001 al 18/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 07/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 3 |
| Dal 07/11/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 880 | 7 | 1 | A3 | 5 | 6 vani | 87 mq | 418,33 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/03/1940.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;
- spostamento e apertura di vani porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria per le variazioni subite dall'immobile.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in discreto stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

Altezza interna utile: m. 3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzafo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica dell'epoca; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/02/2001 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 09/02/2001 | 25795 | 11743 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 19/02/2001 | 3801 | 3251 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 26/02/2001 | 780 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 222,74
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 316,74

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 222,74
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 316,74

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 927,48 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 27/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 27/03/1940 (corrispondente allo stato originario dell'immobile), sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;
- spostamento e apertura di vani porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, composto di tre vani e un accessorio, nonché un locale di sgombero con annesso w.c. al piano quarto, accessibili dal terrazzo tramite rampa di scala esterna.

L'immobile ha accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con il vicolo San Giuseppe, a sud con il vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 38,22 mq | 48,71 mq | 1 | 48,71 mq | 3,00 m | 3 |
| Abitazione | 8,30 mq | 11,30 mq | 1 | 11,30 mq | 2,65 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 60,01 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 60,01 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 31/01/1977 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 3-4 |
| Dal 01/01/1992 al 29/11/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 29/11/1992 al 11/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 11/11/1994 al 09/02/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 09/02/2001 al 18/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 18/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 09/11/2015 al 07/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 296,96 Piano 3-4 |
| Dal 07/11/2017 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 296,96 Piano 3-4 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 880 | 8 | 1 | A3 | 4 | 5 vani | 59 mq | 296,96 € | 3-4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 29/03/1940.

La difformità riscontrata consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria per le variazioni subite dall'immobile.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in discreto stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad est.

Altezza interna utile: m. 3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzafo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica dell'epoca; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/02/2001 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 09/02/2001 | 25795 | 11743 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 19/02/2001 | 3801 | 3251 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 26/02/2001 | 780 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto alla planimetria catastale datata 29/03/1940 (corrispondente allo stato originario dell'immobile), consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un locale terraneo destinato ad attività commerciale, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 16, da cui ha accesso, ed avente una superficie calpestabile pari a mq. 13,20 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con la via Corallai, a sud-ovest con sottopassaggio altrui, a nord-ovest con cortile, a nord-est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 13,20 mq | 16,80 mq | 1 | 16,80 mq | 2,97 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 16,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 16,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 27/05/2001 al 03/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T |
| Dal 03/09/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T |
| Dal 09/09/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 211,33 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364343 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 301 | 253 | 1 | 1 | C1 | 3 | 12 mq | 18 mq | 211,33 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 20/11/1939.

Le difformità consistono nella minore altezza interna utile e nella maggiore dimensione del vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria aggiornata.

Per la regolarizzazione catastale l'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato scadente di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: m. 2,97.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: scadenti.

Pavimentazione interna: parquet; condizioni: buone.

Infissi esterni: serranda avvolgibile in metallo; condizioni: scadenti.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/03/1994 al 27/05/2001 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/03/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 11/01/1996 | 718 | 638 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del Registro di Trapani | 09/01/1995 | 1321 | 322 | | |
| Dal 27/05/2001 al 26/08/2003 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/05/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/02/2003 | 3634 | 3006 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/02/2002 | 232 | 330 |
| Dal 26/08/2003 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 26/08/2003 | 7747 | 3714 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 03/09/2003 | 19969 | 16107 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/09/2004 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 09/09/2004 | 9587 | 4525 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 10/09/2004 | 27809 | 19682 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 09/09/2004 | 3786 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 08/11/2017
Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.470,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/11/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 31/12/1939.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

Dalla planimetria catastale datata 20/11/1939, è emerso che l'attuale vano porta è di maggiori dimensioni rispetto a quanto riportato nella stessa planimetria catastale.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- spese di istruttoria € 51,65;
- oneri professionali € 1.000,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 3.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani nella via Spalti n. 83, composto di due vani, quattro accessori, nonché due soppalchi.

L'immobile è accessibile dalla via Spalti attraverso un androne e vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con disimpegno condominiale, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con la via Spalti.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 37,36 mq | 49,13 mq | 1 | 49,13 mq | 4,30 m | 1 |
| Balcone scoperto | 1,66 mq | 1,66 mq | 0.25 | 0,41 mq | 0,00 m | 1 |
| Soppalco non praticabile | 10,20 mq | 10,20 mq | 0.2 | 2,77 mq | 2,00 m | 1 |
| Soppalco non praticabile | 3,64 mq | 3,64 mq | 0.2 | 0,73 mq | 1,35 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 53,04 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 53,04 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 27/11/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 0,32 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 193,67 Piano 1 |
| Dal 23/03/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 193,67 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 193,67 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 304 | 183 | 12 | 2 | A3 | 7 | 3 vani | 55 mq | 193,67 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria presentata il 27/11/1991.

La difformità riscontrata consiste nella realizzazione di due soppalchi.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad ovest.

Altezza interna utile: m. 4,30.

Altezza interna utile sotto i soppalchi: variabile m. 2,00/2,95.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno; il bagno in piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Soppalchi: struttura mista in legno e metallo; condizioni: buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/03/1992 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 23/03/1992 | 3296 | 1797 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 03/04/1992 | 7329 | 6183 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 09/04/1992 | 1602 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 342 del 23/11/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 342 del 23/11/1990.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- spostamento del vano finestra del servizio;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di un soppalco soprastante il vano posto sul lato nord prospiciente sulla via Spalti, con annessa scala per accesso al soppalco;
- realizzazione di un soppalco soprastante il ripostiglio.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico con esclusione del soppalco posto nel vano lato nord prospiciente sulla via Spalti.

Detto soppalco non è sanabile in quanto l'area sottostante lo stesso soppalco non rispetta l'altezza minima interna prevista dal comma 1° art. 1 del Decreto Ministeriale 05/07/1975 e dall'art. 61 comma 1° lett. d) del Regolamento Edilizio Comunale.

Il comma 1° art. 1 del citato Decreto Ministeriale 05/07/1975 recita che l'altezza minima interna utile è fissata in mt. 2,70 per i locali abitabili.

L'area sottostante il soppalco ha un'altezza interna utile di mt. 2,27 (inferiore a quella imposta dalle normative sopraccitate).

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

- oneri per la demolizione del soppalco, compreso lo smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 37, composto di un vano con annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Nunzio Nasi, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 10,32 mq | 15,95 mq | 1 | 15,95 mq | 3,22 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15,95 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq. Rendita € 0,20 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 03/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T |
| Dal 03/08/2007 al 12/04/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T |
| Dal 12/04/2011 al 06/05/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T |
| Dal 06/05/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 262,46 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0261476 del 03/08/2007.

Variazione per presentazione planimetria mancante protocollo n. TP106823 del 12/04/2011.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 302 | 203 | 2 | 1 | C1 | 5 | 11 mq | 35 mq | 262,46 € | T | | |

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (17/03/2022), l'immobile risultava in un buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord sulla via Nunzio Nasi.

Altezza interna utile: m. 3,22.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Copertura: piana; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: in parte con lastre di marmo ed in parte con intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: rivestimento con mattoni di cemento e scaglie di marmo; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo con infisso interno in legno; condizioni: scadenti.

Bagno: pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica; condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/07/1963 al 06/05/2011 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Fodale | 21/07/1963 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 10/08/1963 | 5103 | |
| Dal 06/05/2011 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 06/05/2011 | 38266 | 19986 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 10/05/2011 | 9769 | 7218 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Agenzia delle Entrate- Trapani-Ufficio del Registro | 09/05/2011 | 3006 | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4898 - Reg. part. 4035
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 4033
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 4034
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di quattro Ipotecche Giudiziali:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00 x 4 = € 1.176,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.764,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Dal titolo di provenienza emerge che il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio di licenza o di concessione o di autorizzazione, ciò sino alla data dell'ultimo titolo di provenienza del 06/05/2011.

Comunque sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 39, angolo con la via Gen. Domenico Giglio, composto di un vano con annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Nunzio Nasi da cui ha accesso, ad est con **** Omissis ****, ad ovest con la via Gen. Domenico Giglio.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 20,54 mq | 30,54 mq | 1 | 30,54 mq | 3,05 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 30,54 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 30,54 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 0,32 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 03/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T |
| Dal 03/08/2007 al 12/04/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T |
| Dal 12/04/2011 al 10/08/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T |
| Dal 10/08/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| | | Rendita € 429,49 Piano T |
|--|--|-----------------------------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0261474 del 03/08/2007.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 203 | 3 | 1 | C1 | 5 | 18 mq | | 429,49 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la sussistenza della corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto manca la planimetria catastale agli atti del catasto.

Si allega la planimetria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in un buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord sulla via Nunzio Nasi, ad ovest sulla via Gen. D. Giglio.

Altezza interna utile: m. 3,05.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: in parte con lastre di marmo ed in parte con intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è stato locato giusto contratto di locazione del 12/09/2008, registrato a Trapani al n. 4619 serie III.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/07/1963 al 10/08/2011 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Fodale | 21/07/1963 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 10/08/1963 | 5103 | |
| Dal 10/08/2011 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 10/08/2011 | 38529 | 20178 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 12/08/2011 | 17296 | 13029 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 08/07/2015

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 1154
Quota: 1/1
Importo: € 1.216.488,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 608.244,43
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Data: 06/07/2015
N° repertorio: 676/2015

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 4033
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4897 - Reg. part. 4034
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4898 - Reg. part. 4035
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di quattro Ipotecche Giudiziali:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00 x 4 = € 1.176,00

2. Cancellazione di Ipoteca Legale dell'08/07/2015:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.058,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Dal titolo di provenienza emerge che il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio di licenza o di concessione o di autorizzazione, ciò sino alla data dell'ultimo titolo di provenienza del 10/08/2011.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di due vani e accessori, la cui superficie utile complessiva è di mq. 31,33 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso comune, ad ovest con l'ingresso ed il cortile comuni, a nord con **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 31,33 mq | 55,65 mq | 1 | 55,65 mq | 2,56 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 55,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 55,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata rappresenta quella media; l'altezza utile interna minima è m. 2,40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 0,13 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 60,84 Piano T |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 60,84 Piano T |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 60,84 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 60,84 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 1 | 1 | C2 | 2 | 31 mq | 35 mq | 60,84 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra (sulla via Cassaretto);
- apertura di un nuovo vano porta, lato ovest, con accesso dall'ingresso comune;
- ridimensionamento del vano porta posto nel muro a nord dell'ingresso;
- ampliamento dell'immobile sul lato nord.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti,

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e nel cortile interno.

Altezza interna utile: variabile m. 2,40/2,72.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Orbosuè | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra (sulla via Cassaretto);
- apertura di un nuovo vano porta, lato ovest, con accesso dall'ingresso comune;
- ridimensionamento del vano porta posto nel muro a nord dell'ingresso;
- ampliamento dell'immobile sul lato nord.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

E' necessario, inoltre, il cambio della destinazione d'uso dell'immobile da magazzino ad abitazione.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- oneri concessori per il cambio della destinazione d'uso € 800,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.851,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un monolocale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, avente una superficie utile di mq. 12,00.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso comune, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con il cortile comune, ad est con l'ingresso comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 12,00 mq | 21,26 mq | 1 | 21,26 mq | 2,57 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 21,26 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 21,26 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,10 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 25,82 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 2 | 1 | A5 | 2 | 2 vani | 21 mq | 25,82 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento del w.c.;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra e realizzazione di un vano finestra (sulla via Cassaretto);
- apertura di un vano porta, lato est, con accesso dall'ingresso comune.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,55/2,60.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Publicità Immobiliare | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento del w.c.;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra e realizzazione di un vano finestra (sulla via Cassaretto);
- apertura di un vano porta, lato est, con accesso dall'ingresso comune;
- apertura di un vano finestra, lato est, prospiciente il cortile comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- spese di istruttoria € 51,65;
- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 38,48 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Abitazione | 38,48 mq | 57,32 mq | 1 | 57,32 mq | 1,94 m | primo ammezzato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 57,32 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 57,32 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 1,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,10 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 57,84 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 3 | 1 | A4 | 1 | 3,5 | 48 mq | 57,84 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta allo spostamento di una parete divisoria.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 1,90/1,97.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in scaglietta di marmo ed in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 486.003,44

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021

N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta allo spostamento di una parete divisoria.
- modifica esterna dovuta alla variazione di ubicazione di un vano finestra posta nel muro lato nord.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- spese di istruttoria € 51,65;
- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 23,22 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con il vano scala comune, ad est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Abitazione | 23,22 mq | 33,84 mq | 1 | 33,84 mq | 2,07 m | primo ammezzato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 33,84 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 33,84 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,07 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 41,32 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 4 | 1 | A4 | 1 | 2,5 vani | 29 mq | 41,32 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento dell'immobile su parte del pianerottolo comune;
- apertura di un vano porta posto tra il cucinino e l'ingresso;
- chiusura di un vano porta;
- variazione del vano finestra, prospiciente sulla via Cassaretto, a vano porta alla romana.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,07.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in scaglietta di marmo ed in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosùè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |

| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento dell'immobile su parte del pianerottolo comune;
- apertura di un vano porta posto tra il cucinino e l'ingresso;
- chiusura di un vano porta;
- variazione del vano finestra, prospiciente sulla via Cassaretto, a vano porta alla romana.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e tre accessori per una superficie utile complessiva di mq. 30,47 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest ed a nord con **** Omissis ****, ad est con il vano scala comune e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 30,47 mq | 35,67 mq | 1 | 35,67 mq | 3,01 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 35,67 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 35,67 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,79.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,20 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 112,07 Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 5 | 1 | A4 | 5 | 3,5 vani | 36 mq | 112,07 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

La difformità riscontrata consistono in una diversa destinazione degli accessori dovuta alla realizzazione di un w.c. al posto della cucina, nonché l'apertura di un vano finestra nel muro est del w.c., tutto ciò con riferimento alla planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,79/3,25.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta

bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della

procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- una diversa destinazione degli accessori dovuta alla realizzazione di un w.c. al posto della cucina;
- apertura di un vano finestra nel muro est del w.c. prospiciente nel vano scala comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vani e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 43,13 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con il vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis **** ed il vano scala

comune, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 43,13 mq | 54,31 mq | 1 | 54,31 mq | 3,23 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 54,31 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 54,31 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 3,07.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,28 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 155,45 |

| | | |
|--|--|---------|
| | | Piano 2 |
|--|--|---------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 6 | | A3 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- ridimensionamento del vano retrostante nord;
- apertura di un vano porta nel muro ovest limitrofo al vano scala.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 3,07/3,48.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: parte in scaglietta di marmo e parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |

| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Trapani il 09/03/2020
 Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 1.347.601,20

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- ridimensionamento del vano retrostante nord;
- apertura di un vano porta nel muro ovest limitrofo al vano scala.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di tre vani e sei accessori per una superficie utile complessiva di mq. 65,40 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con il vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis **** ed il vano scala comune, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 65,40 mq | 81,50 mq | 1 | 81,50 mq | 3,13 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 81,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 81,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,28 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 160,10 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 7 | 1 | A4 | 5 | 5 vani | 93 mq | 160,1 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;
- chiusura di un vano porta;
- spostamento di un vano porta;
- ridimensionamento del vano limitrofo al vano scala.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,70/3,60.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: parte in scaglietta di marmo e parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020

Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 201,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 295,93

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 201,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 295,93

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 885,86 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle

specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;
- chiusura di un vano porta;
- spostamento di un vano porta;
- ridimensionamento del vano limitrofo al vano scala;
- realizzazione di un muro nella zona sud-est rispetto al vano scala, al fine di ampliare il disimpegno limitrofo al cortile comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano quarto ed ultimo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42.

Allo stato di fatto l'immobile è suddiviso in due unità abitative.

L'unità abitativa ubicata sul lato est è costituita da due vani e annesso w.c.

L'unità abitativa ubicata sul lato ovest è costituita da un vano, w.c. e tre accessori d'uso.

Le due unità abitative sono rese indipendenti l'una dall'altra tramite un ingresso comune posto all'interno dell'immobile.

La superficie utile complessiva dell'immobile è di mq. 65,41 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con vano scala e **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 65,41 mq | 80,45 mq | 1 | 80,45 mq | 2,60 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,45 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,45 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/11/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano 4 |
| Dal 01/01/1992 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano 4 |
| Dal 20/12/2002 al 06/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano 4 |
| Dal 06/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 95,80 Piano 4 |
| Dal 09/11/2015 al 13/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 95,80 Piano 4 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 302 | 226 | 8 | 1 | A4 | 4 | 3,5 vani | 87 mq | 95,8 € | 4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;
- apertura di un vano finestra prospiciente la via Cassaretto;
- spostamento di un vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,50/2,70.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|---------|-----------|------|

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/11/1989 al 20/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Orbosuè | 30/11/1989 | 74061 | 15151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/12/1989 | 22354 | 18361 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 13/12/1989 | 4348 | |
| Dal 20/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 20/12/2002 | 41898 | 7498 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 24/12/2002 | 26868 | 22110 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 08/01/2003 | 102 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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.

Questa zona, così 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;
- chiusura di un vano porta;
- apertura di un vano finestra prospiciente la via Cassaretto;
- apertura di un vano finestra nel muro esterno lato est;
- spostamento di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terzo di un maggiore edificio, sito nel Comune di Trapani nella via Nino Bixio n. 69, angolo con la via XX Settembre, composto di due vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Nino Bixio attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via XX Settembre, ad est con la via Nino Bixio, a sud con eredi **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 42,11 mq | 50,40 mq | 1 | 50,40 mq | 3,07 m | 3 |
| Balcone scoperto | 0,90 mq | 0,90 mq | 0.25 | 0,23 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,63 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,63 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/07/1978 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,27 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 22/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 207,87 Piano 3 |
| Dal 22/12/2000 al 02/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano 3 |
| Dal 02/09/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 207,87 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 305 | 112 | 6 | 2 | A4 | 6 | 3,5 vani | 52 mq | 207,87 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 03/06/1964.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura del vano porta lato nord del vano scala;
- apertura di un vano porta lato est del vano scala;
- trasformazione in bagno della cucina;
- chiusura di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;
- demolizione del balcone prospiciente sulla via XX Settembre;
- spostamento del vano porta, prospiciente sulla via XX Settembre, e trasformazione in vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord ed est.

Altezza interna utile: variabile m. 2,95/3,20.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato, in parte con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/12/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 22/12/2000 | 25607 | 11644 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 10/01/2001 | 511 | 435 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del | 10/01/2001 | 176 | |

| | | | | | |
|--|--|----------|--|--|--|
| | | Registro | | | |
|--|--|----------|--|--|--|

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 136 del 31/03/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato alla Licenza di costruzione n. 136 del 31/03/1967.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura del vano porta di collegamento all'unità immobiliare limitrofa posta a sud;
- spostamento del bagno nella zona ovest;
- chiusura di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;
- spostamento di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;
- spostamento del vano porta posto nella parete divisoria tra la cucina ed il bagno.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare un'istanza al Comune, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- Pratica per il Comune
- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;
- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 3.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso un androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con **** Omissis ****, ad est con androne comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 27,20 mq | 33,80 mq | 1 | 33,80 mq | 2,76 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 33,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 33,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza utile interna minima misura m. 2,62.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 17/02/1982 al 19/01/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T |
| Dal 17/02/1982 al 19/01/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T |
| Dal 19/01/1984 al 14/05/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T |
| Dal 19/01/1984 al 14/05/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T |
| Dal 14/05/1987 al 11/06/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T |
| Dal 14/05/1987 al 11/06/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 0,06 Piano T |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T |
| Dal 30/08/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 30/08/2007 al 06/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 27 mq Rendita € 15,49 Piano T |
| Dal 06/12/2016 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| | | Rendita € 228,95 Piano T |
|--|--|-----------------------------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 166 | 2 | 1 | A5 | 3 | 1 vano | 27 mq | 15,49 € | T | |
| | 303 | 166 | 1 | 1 | C1 | 3 | 13 mq | | 228,95 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate il 29/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso della particella 166 sub 1 da negozio ad abitazione;
- accorpamento delle due unità immobiliari;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione dei due vani porta ad una sola finestra (sulla via Orfani);
- apertura di un vano porta nel muro limitrofo all'androne comune.
- variazione del vano porta esistente adiacente all'androne comune a vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi;(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,62/2,90.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in parquet e in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle planimetrie catastali emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso della particella 166 sub 1 da negozio ad abitazione;
- accorpamento delle due unità immobiliari;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione dei due vani porta in una sola finestra (sulla via Orfani);
- apertura di un vano porta nel muro limitrofo all'androne comune.
- variazione del vano porta esistente adiacente all'androne comune in vano finestra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso i'androne ed il cortile comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****, ad est con cortile ed ingresso comuni.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 23,72 mq | 30,90 mq | 1 | 30,90 mq | 2,72 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 30,90 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 30,90 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 17/02/1982 al 19/01/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T |
| Dal 19/01/1984 al 14/05/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T |
| Dal 14/05/1987 al 11/06/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T |
| Dal 30/08/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 33 mq Rendita € 64,04 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 166 | 3 | 1 | A4 | 5 | 2 vani | 33 mq | 64,04 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 29/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta, adiacente al cortile comune, in vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonché con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi;(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: m. 2,72.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | | | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta, adiacente al cortile comune, in vano finestra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 52,65 mq | 65,50 mq | 1 | 65,50 mq | 2,58 m | primo |
| Balcone scoperto | 0,60 mq | 0,60 mq | 0.25 | 0,15 mq | 0,00 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,23.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 17/02/1982 al 19/01/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 |
| Dal 19/01/1984 al 14/05/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 |
| Dal 14/05/1987 al 11/06/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano 1 |
| Dal 13/11/2000 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 |

| | | |
|--|-------------------|---|
| | | Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano 1 |
| Dal 30/08/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 238,60 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 238,60 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 166 | 4 | 1 | A3 | 2 | 5,5 vani | 73 mq | 238,6 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 29/12/1939.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi;(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,23/2,74.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297,04

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297,04

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297,04

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.185,12 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile, è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con cortile comune e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 40,87 mq | 50,40 mq | 1 | 50,40 mq | 3,02 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima utile interna è m. 3,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 13/05/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,82 Piano 2-3 |
| Dal 01/01/1992 al 05/07/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 445,44 Piano 2-3 |
| Dal 05/07/2000 al 05/06/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2 |
| Dal 05/06/2001 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 155,45 Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 166 | 6 | 1 | A4 | 7 | 3,5 vani | 54 mq | 155,45 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 30/09/1986.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni e l'eliminazione del vano al piano quarto nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi;(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 3,00/3,05.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|------|---------------|-------------|
| Dal 05/06/2001 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|----------------------|--|--|-------------|------------------|-------------------|
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 05/06/2021 | 26261 | 11984 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 09/06/2001 | 12268 | 10274 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro | 18/06/2001 | 2849 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
 Iscritto a Trapani il 20/06/2017
 Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 450.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 227.522,28
 Percentuale interessi: 6,07 %
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 04/04/2017
 N° repertorio: 244/2017
 Note:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Trapani il 09/03/2020
 Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 1.347.601,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 673.800,60
 Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
 Data: 03/03/2020
 N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 19/05/2021
 Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 486.003,44
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 07/04/2021
 N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Trapani il 02/07/2021
 Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
 tassa ipotecaria € 35,00
 imposta di bollo € 59,00
 Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dai titoli di provenienza dell'immobile emerge che il fabbricato è di vecchissima costruzione antecedente la data dell'01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile, è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto ai piani terzo e quarto di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e tre accessori posti al piano terzo, nonché due locali di sgombero con annessi w.c. e terrazza ubicati al piano quarto.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis ****, ad est con cortile comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 42,16 mq | 51,84 mq | 1 | 51,84 mq | 2,97 m | 3 |
| Locale di sgombero | 19,17 mq | 24,12 mq | 0.6 | 14,47 mq | 2,60 m | 4 |
| Terrazza | 24,70 mq | 28,90 mq | 0.1 | 2,89 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 69,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 69,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne sopra riportate sono quelle medie.

L'altezza minima interna del piano terzo è m. 2,95.

L'altezza minima interna utile del piano quarto è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/09/1986 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 0,82 Piano 2-3 |
| Dal 01/01/1992 al 05/07/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 445,44 Piano 2-3 |
| Dal 05/07/2000 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 3 |
| Dal 13/11/2000 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 155,45 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 303 | 166 | 7 | 1 | A4 | 7 | 3,5 vani | 50 mq | 155,45 € | 3 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 15/09/1986.

Le difformità riscontrate consistono:

- al piano terzo in una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al piano quarto nell'ampliamento dovuto alla realizzazione di due vani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonché con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi;(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,95/3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Locale di sgombero al piano quarto lato sud-ovest: le parteperimetrali sono del tipo in alluminio anodizzato smaltato.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dai titoli di provenienza dell'immobile emerge che il fabbricato è di vecchissima costruzione antecedente la data dell'01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Lo stato dei luoghi non è conforme con quanto dichiarato nella planimetria catastale datata 15/09/1986.

Le difformità riscontrate alla data del sopralluogo avvenuto il 21/02/2022, e rispetto alla planimetria catastale datata 15/09/1986, sono le seguenti:

- al piano terzo in una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al piano quarto nell'ampliamento dovuto alla realizzazione di due vani;
- il vano adibito a lavanderia è stato variato in un w.c.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico soltanto per quanto riguarda le modifiche apportate al piano terzo ed al piano quarto limitatamente al w.c.

La porzione di fabbricato, realizzata in ampliamento sull'area libera della terrazza, non è sanabile e quindi soggetta alla demolizione in quanto l'immobile è inserito, nel P.R.G., nell'elenco dei beni tutelati come manufatto di interesse storico-architettonico.

Nel rispetto delle previsioni del P.R.G. detta zona 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.

Da quanto sopra esposto emerge che l'ampliamento realizzato al piano quarto è in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 2.500,00.

L'importo degli oneri per la demolizione della porzione abusiva in ampliamento, edificata al piano quarto, compreso lo smaltimento ed il trasporto dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, sono quantificabili in € 4.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 7.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da quattro vani e w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala comune e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 50,47 mq | 64,06 mq | 1 | 64,06 mq | 2,88 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 64,06 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 64,06 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna utile sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 02/03/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 0,39 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 05/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1 |
| Dal 05/12/2002 al 06/09/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1 |
| Dal 06/09/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 206,58 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 255 | 4 | 1 | A4 | 8 | 4 vani | 77 mq | 206,58 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 20/04/1940.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- realizzazione di una parete divisoria;
- apertura di un vano porta interno;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune, in un vano porta alla romana.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di provenienza emerge la comunità dell'entrata, della scala, del contatore dell'acqua potabile, dei relativi impianti e tubazioni, dell'impianto fognario e del piano di copertura, nonché con la comunità di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,60/3,03.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 02/03/1987 al 05/12/2002 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Giovanni Barresi | 02/03/1987 | 204337 | 9856 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 17/03/1987 | 5168 | 4261 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 19/03/1987 | 2265 | |
| Dal 05/12/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 05/12/2002 | 28228 | 13051 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 21/12/2002 | 26506 | 21799 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 11/12/2002 | 4649 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/04/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono:

- la realizzazione di una parete divisoria;
- apertura di un vano porta interno in un muro portante;
- modifica esterna dovuta alla variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune, in un vano porta alla romana.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala comune e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 55,07 mq | 49,81 mq | 1 | 49,81 mq | 3,10 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 49,81 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 49,81 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 29/08/1988 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 0,39 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 26/09/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3 |
| Dal 26/09/2003 al 06/09/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3 |
| Dal 06/09/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 206,58 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 255 | 6 | 1 | A4 | 8 | 4 vani | 64 mq | 206,58 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale protocollo n. TP0085845 del 29/11/2019.

La difformità riscontrata consiste nel prolungamento della parete divisoria, inerente i due vani prospicienti sulla via Orfani, fino al muro esterno posto a nord e relativa realizzazione di un vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di provenienza emerge la comunità dell'entrata, della scala, del contatore dell'acqua potabile, dei relativi impianti e tubazioni, dell'impianto fognario e del piano di copertura, nonché con la comunità di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: m. 3,10.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/07/1988 al 26/09/2003 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonio Aldo Piazza | 29/07/1988 | 22193 | 7011 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 06/08/1988 | 15386 | 12990 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 08/08/1988 | 3615 | |
| Dal 26/09/2003 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 26/09/2003 | 29189 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 29/09/2003 | 22190 | 17923 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 20/06/2017
 Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 450.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 227.522,28
 Percentuale interessi: 6,07 %

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 04/04/2017

N° repertorio: 244/2017

Note:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto alla planimetria catastale protocollo n. TP0085845 del 29/11/2019, è il prolungamento della parete divisoria, inerente i due vani prospicienti sulla via Orfani, fino al muro esterno posto a nord e relativa realizzazione di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 1.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala e androne comuni e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 45,12 mq | 64,06 mq | 1 | 64,06 mq | 2,71 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 64,06 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 64,06 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna utile sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,54.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 27/09/1985 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 26/06/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano T |
| Dal 26/06/2002 al 03/10/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano T |
| Dal 03/10/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 95,80 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 255 | 7 | 1 | A4 | 4 | 3,5 | 68 mq | 95,8 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/09/1985.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- chiusura del vano finestra inerente il muro esterno retrostante lato sud;
- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato nord, in vano finestra;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- spostamento di un vano porta interno;
- chiusura di un vano porta limitrofo al vano scala;
- apertura di un vano porta nel muro interno.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di provenienza emerge la comproprietà dei due androne d'ingresso, del cortile scoperto in sul lato est e di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,54/2,86.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 31/08/1995 al 26/06/2002 | **** Omissis **** | atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Ugo Barresi | 31/08/1995 | 6998 | 3927 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 08/09/1995 | 15520 | 13088 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 19/09/1995 | 2738 | |
| Dal 26/06/2002 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Gino Attilio Di Vita | 26/06/2002 | 27722 | 12745 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 29/06/2002 | 13600 | 11184 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/07/2002 | 2528 | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note:

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocatione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Concessione in sanatoria n. 7 rilasciata in data 24/02/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla Concessione in sanatoria n. 7 rilasciata in data 24/02/1997, sono le seguenti:

- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato nord, in un vano finestra;
- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamenti di pareti divisorie;
- apertura di un vano porta nel muro portante limitrofo al vano scala;
- apertura di un vano porta nel muro portante interno.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per il Genio Civile di Trapani:

- diritti fissi € 50,00

- oneri professionali consistenti nelle verifiche locali dei muri interessati dai lavori e redazione di un certificato di idoneità sismica, importo € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.101,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 32, costituito da un vano e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con androne comune, a sud con cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 19,61 mq | 26,17 mq | 1 | 26,17 mq | 2,99 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 26,17 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 26,17 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna è m. 2,88.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,07 Piano T |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 0,10 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 140,89 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 140,89 Piano T |
| Dal 17/04/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 140,89 Piano T |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 140,89 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 256 | 1 | 1 | C1 | 3 | 8 mq | 16 mq | 140,89 € | T | |
| | 303 | 256 | 2 | 1 | A5 | 2 | 1,5 vani | | 19,37 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 31/03/1940 inerente l'immobile identificato dalla particella 256 sub 1; in catasto manca la planimetria dell'immobile corrispondente alla particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 1 con la particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;
- cambio di destinazione d'uso, con riferimento alla particella 256 sub 1, da attività commerciale ad abitazione;

- variazione del vano porta, prospiciente sulla via Orfani, in vano finestra (particella 256 sub 1);
- apertura di un vano porta nel muro lato sud (particella 256 sub 1).

Nulla si può descrivere su eventuali difformità catastali della particella 256 sub 2 in quanto, agli atti del catasto, manca la planimetria catastale.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 1 e dalla particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 256 sub 1 del foglio 303 di Trapani è stata accorpata alla particella 256 sub 2 del foglio 303 di Trapani; detto accorpamento non risulta in catasto.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,88/3,10.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|--|--|---|------------|------|--|
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |
|--|--|---|------------|------|--|

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione C - Soggetto n. 1 contro Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 31/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 31/03/1940, sono le seguenti:

- accorpamento della particella 256 sub 1 con la particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;
- cambio di destinazione d'uso, con riferimento alla particella 256 sub 1, da attività commerciale ad abitazione;
- variazione del vano porta, prospiciente sulla via Orfani, in vano finestra (particella 256 sub 1);
- apertura di un vano porta nel muro lato sud (particella 256 sub 1).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da un vano e due accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune, ad est con corridoio comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 24,78 mq | 30,33 mq | 1 | 30,33 mq | 2,30 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 30,33 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 30,33 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/11/1982 al 02/01/1985 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,23 Piano T |
| Dal 02/01/1985 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,23 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 19/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T |
| Dal 19/04/2007 al 03/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T |
| Dal 31/07/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T |
| Dal 03/08/2008 al 31/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 177,14 |

| | | |
|--|--|---------|
| | | Piano T |
|--|--|---------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 305 | 420 | 1 | 2 | A4 | 5 | 3,5 vani | 35 mq | 177,14 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

Le difformità riscontrate consistono in variazioni interne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (25/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,30.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 31/07/2008 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 31/07/2008 | 70665 | 13270 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2008 | 21189 | 14895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/08/2008 | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere

all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;

- trasformazione in bagno del vano retrostante ubicato a nord;
- demolizione parziale di un muro;
- ridimensionamento del vano finestra prospiciente sulla via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 39

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 71,74 mq | 89,65 mq | 1 | 89,65 mq | 3,16 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 89,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima è m. 2,80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,36 Piano 1 |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,17 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 1 |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 1 |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 199,87 Piano 1 |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 1 |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 94,25 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 256 | 3 | 1 | A4 | 6 | 2,5 vani | 35 mq | 94,25 € | 1 | |
| | 303 | 258 | 2 | 1 | A4 | 7 | 4,5 vani | | 199,87 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 2 e la planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 3 con la particella 258 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;
- eliminazione di pareti divisorie;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;
- chiusura di un vano finestra, lato sud, prospiciente sul cortile;
- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala;

- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 3 e dalla particella 258 sub 2, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,80/3,28.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 20/06/2017
 Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 450.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 227.522,28
 Percentuale interessi: 6,07 %
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 04/04/2017
 N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Trapani il 09/03/2020
 Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 1.347.601,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 673.800,60
 Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
 Data: 03/03/2020
 N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 19/05/2021
 Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 486.003,44
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 07/04/2021
 N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.382,25 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio riguardante l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3 del foglio 303 di Trapani.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 2 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 2 e alla planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 3 con la particella 258 sub 2, entrambe del foglio 303 di Trapani;
- demolizione di pareti divisorie;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;
- chiusura di un vano finestra lato sud (con riferimento alla particella 256 sub 3);
- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala (con riferimento particella 256 sub 3);
- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani (con riferimento particella 256 sub 3).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 40

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 72,63 mq | 89,65 mq | 1 | 89,65 mq | 3,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 89,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,93.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,36 Piano 2 |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,17 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2 |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2 |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 199,87 Piano 2 |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2 |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 94,25 Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 256 | 4 | 1 | A4 | 6 | 2,5 vani | 35 mq | 94,25 € | 2 | |
| | 303 | 258 | 3 | 1 | A4 | 7 | 4,5 vani | | 199,87 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 3 e la planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 4 con la particella 258 sub 3 entrambe del foglio 303 di Trapani;
- eliminazione di pareti divisorie;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;
- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala;
- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 4 e dalla particella 258 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,93/3,07.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.338,15 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 3 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio riguardante l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4 del foglio 303 di Trapani.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 3 e alla planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 4 con la particella 258 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani;
- demolizione di pareti divisorie;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;
- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala (con riferimento particella 256 sub 4);
- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani (con riferimento particella 256 sub 4).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 41

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e sei accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 89,65 mq | 72,63 mq | 1 | 72,63 mq | 3,03 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 72,63 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 72,63 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 0,32 Piano 3 |
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,20 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3 |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3 |
| Dal 13/11/2000 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 177,66 Piano 3 |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 256 | 5 | 1 | A4 | 5 | 3,5 vani | | 112,07 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 24/10/1963 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 4; in catasto manca la planimetria dell'immobile corrispondente alla particella 256 sub 5, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 5 con la particella 258 sub 4 entrambe del foglio 303 di Trapani;
- eliminazione di una parete divisoria;
- realizzazione di una parete divisoria;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti.

Nulla si può descrivere su eventuali difformità catastali della particella 256 sub 5 in quanto, agli atti del catasto, manca la planimetria catastale.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 5 e dalla particella 258 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,90/3,16.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile identificato con la particella 256 sub 5 del foglio 303 di Trapani emerge che è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani un'Autorizzazione relativa al progetto approvato dalla C.E.C. di Trapani nella seduta del 21/10/1950.

Tale Autorizzazione è stata rinnovata in data 09/02/1955.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 4 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile costruito con i provvedimenti autorizzatori sopra indicati, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 5 con la particella 258 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani;
- demolizione di pareti divisorie;
- realizzazione di una parete divisoria;
- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura del vano porta che collegava l'immobile al vano scala posto ad ovest sulla particella 256 del foglio 303 di Trapani;

- chiusura di un vano porta relativo al vano posto a nord-ovest e prospiciente sulla via Orfani.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 42

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da due vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e androne e vano scala comuni, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis **** e cortile.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 45,67 mq | 34,29 mq | 1 | 34,29 mq | 2,87 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 34,29 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 34,29 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,83.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 11/06/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 0,30 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 13/11/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T |
| Dal 13/11/2000 al 17/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T |
| Dal 17/04/2007 al 01/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 169,66 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 258 | 1 | 1 | A4 | 6 | 4,5 vani | 49 mq | 169,66 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1963.

Le difformità riscontrate consistono in eliminazione di alcune pareti divisorie.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,83/2,90.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/11/2000 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanna Costamante | 13/11/2000 | 328 | 103 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 15/11/2000 | 19187 | 15373 |

| | | Registrazione | | | |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/12/2000 | 3873 | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trapani il 03/01/2007
Reg. gen. 253 - Reg. part. 42
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 27/12/2006
N° repertorio: 34119
N° raccolta: 16687
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Volontaria:

tassa ipotecaria € 35,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.211,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile costruito con Licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956, consiste nella demolizione di tre pareti divisorie.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano primo ammezzato di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e tre accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Abitazione | 42,00 mq | 50,52 mq | 1 | 50,52 mq | 2,60 m | 1 ammezzato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,52 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,52 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 08/05/1978 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,18 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 19/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1 |
| Dal 19/04/2007 al 03/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1 |
| Dal 31/07/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1 |
| Dal 03/08/2008 al 31/07/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 305 | 420 | 2 | 2 | A4 | 3 | 3,5 vani | | 119,3 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,60.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 31/07/2008 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 31/07/2008 | 70665 | 13270 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/08/2008 | 21189 | 14895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 01/08/2008 | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;
- spostamento di una parete divisoria;
- trasformazione della finestra, lato nord limitrofa al vano scala, in vano porta;
- chiusura del vano porta lato ovest limitrofo al vano scala;
- apertura di un vano porta interno inerente il vano sulla via Marino Torre;

- spostamento di un vano porta inerente il vano retrostante;
- spostamento dell'ubicazione del servizio;
- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 44

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e sei accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 42,69 mq | 50,52 mq | 1 | 50,52 mq | 3,76 m | 2 |
| Balcone scoperto | 1,00 mq | 1,00 mq | 0.25 | 0,25 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,77 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,77 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/03/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,21 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 09/09/1993 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2 |
| Dal 09/09/1993 al 19/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2 |
| Dal 19/04/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 136,34 Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 305 | 420 | 3 | 2 | A3 | 3 | 4 vani | 49 mq | 136,34 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 3,76.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzafo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno; il bagno in piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/09/1993 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendite | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 09/09/1993 | 4896 | 2659 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 21/09/1993 | 17413 | 14608 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 28/09/1993 | 3334 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- spostamento di una parete divisoria;
- demolizione parziale di un muro interno;
- spostamento di un vano porta;
- spostamento dell'ubicazione del servizio;
- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00
- spese di istruttoria € 51,65
- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 45

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e quattro accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 43,43 mq | 50,52 mq | 1 | 50,52 mq | 3,45 m | 3 |
| Balcone scoperto | 1,00 mq | 1,00 mq | 0.25 | 0,25 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,77 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,77 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna è m. 3,22.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/03/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,22 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 09/09/1993 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3 |
| Dal 09/09/1993 al 19/04/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3 |
| Dal 19/04/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 173,53 Piano 3 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 305 | 420 | 4 | 2 | A4 | 4 | 4 vani | 54 mq | 173,53 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 16/03/1963.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (25/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 3,22/3,60.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno, il bagno in piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/09/1993 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di compravendite | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ugo Barresi | 09/09/1993 | 4896 | 2659 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 21/09/1993 | 17413 | 14608 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 28/09/1993 | 3334 | | | |

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.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 20/06/2017
Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, 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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 16/03/1963.

Nell'atto di vendita n. 72867 del repertorio del 02/01/1985 ai rogiti del Notaio Giuseppe Di Marzo, trascritto il 25/01/1985 ai nn. 2193/1968, si legge che il fabbricato è di vecchia costruzione.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, né provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- demolizione parziale di un muro;
- spostamento di una parete divisoria;
- spostamento del vano porta limitrofo al vano scala;
- spostamento dell'ubicazione del servizio;
- demolizione del balcone retrostante;
- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 46

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile costituito da un vano prospiciente sul cortile condominiale da cui ha accesso, riposto, w.c. e sottoscala, posto al piano terra di un edificio di maggiore dimensione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est ed a sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con cortile comune da cui ha accesso.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 20,94 mq | 26,85 mq | 1 | 26,85 mq | 2,27 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 26,85 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 26,85 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza minima è m. 2,20; quella massima m. 2,33.

L'altezza sopra riportata è quella media: m. 2,27.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 12/03/1975 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,14 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 24/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T |
| Dal 24/12/2002 al 13/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T |
| Dal 13/06/2006 al 26/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T |
| Dal 26/07/2007 al 01/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 285, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T |
| Dal 01/04/2009 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani |

| | | |
|--|--|----------------------------|
| | | Rendita € 82,12 Piano T |
|--|--|----------------------------|

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 303 | 284 | 1 | 1 | A4 | 4 | 3 vani | | 82,12 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (16/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato ovest, in vano finestra;
- variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune lato ovest, in un vano porta ed ampliamento dello stesso.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (16/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad nel cortile comune.

Altezza interna utile: variabile m. 2,20/2,33.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/06/2006 al 26/07/2007 | **** Omissis **** | Decreto di Trasferimento Immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giudice dell'Esecuzione- Tribunale di Trapani | 13/06/2006 | 791/2006 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 13/07/2006 | 22209 | 13296 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 13/07/2006 | 967 | |
| Dal 26/07/2007 al 01/04/2009 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniele Pizzo | 26/07/2007 | 18353 | 3806 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 01/08/2007 | 21761 | 14686 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Marsala-Ufficio del Registro | 31/07/2007 | 2981 | |
| Dal 01/04/2009 al 21/06/2021 | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 01/04/2009 | 71635 | 13858 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 03/04/2009 | 9296 | 6727 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 02/04/2009 | 2308 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale si evince che nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore di **** Omissis ****.

L'immobile provenne a **** Omissis **** e **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona 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 ed 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 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.

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" 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, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire 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, purchè 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 subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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 all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- 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° 78/1971 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 purchè 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 inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 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).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocatione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

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 pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

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° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (16/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 27/12/1939, sono le seguenti:

- sostituzione del vano porta, adiacente al cortile comune lato ovest, con un vano finestra;
- sostituzione del vano finestra, adiacente al cortile comune lato ovest, con un vano porta ed ampliamento dello stesso.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 47

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Misiliscemi (ex Comune di Trapani) nella via Vito Tartamella, contrada Ballotta-Locogrande, esteso ettari 2 are 25 e centiare 70 in misura catastale.

Al lotto di terreno si accede dalla via Vito Tartamella attraverso un ampio cancello scorrevole in ferro battuto.

All'interno del lotto di terreno, e precisamente nelle vicinanze della via Vito Tartamella, esiste un fabbricato rurale di mq. 31,70 circa, con saracinesca e copertura del tipo a doppia falda spiovente con tegole.

L'appezzamento di terreno è dotato di una recinzione costituita da rete metallica sostenuta da paletti.

Nella parte centrale l'immobile è attraversato nella direzione nord-sud da un viale, largo m. 5,00 circa, caratterizzato dalla presenza di alberi sui due lati lungo tutto il percorso.

Nella zona sud-ovest del lotto esiste un pozzo d'acqua distante circa 10,00 dai confini sud ed est.

La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Vito Tartamella, ad est con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e altri, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 5210,00 mq | 5210,00 mq | 1 | 5210,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno edificabile | 940,00 mq | 940,00 mq | 1 | 940,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo | 1670,00 mq | 1670,00 mq | 1 | 1670,00 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo | 14750,00 mq | 14750,00 mq | 1 | 14750,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 22570,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 22570,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/05/1982 al 18/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40 |
| Dal 26/05/1982 al 18/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04 |
| Dal 26/05/1982 al 18/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66 |
| Dal 26/05/1982 al 18/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84 |
| Dal 18/05/2000 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04 |
| Dal 18/05/2000 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66 |
| Dal 18/05/2000 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40 |
| Dal 18/05/2000 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84 |
| Dal 09/09/2004 al 31/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84 |
| Dal 09/09/2004 al 31/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66 |
| Dal 09/09/2004 al 31/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04 |
| Dal 09/09/2004 al 31/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 45 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40 |
| Dal 31/10/2008 al 21/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66 |
| Dal 31/10/2008 al 21/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40 |
| Dal 31/10/2008 al 21/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04 |
| Dal 31/10/2008 al 21/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84 |
| Dal 21/06/2021 al 24/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 40, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66 |
| Dal 21/09/2021 al 24/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 40, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04 |
| Dal 21/09/2021 al 24/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 40, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40 |
| Dal 21/09/2022 al 24/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 40, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione territoriale del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 giusta L.R. del 10/02/2021.

Tutte le particelle sono provenienti dal Comune di Trapani, trasferite al Comune di Misiliscemi (n. 4/2021).

Annotazioni: le particelle provengono per variazione territoriale dal foglio 103 del Comune di Trapani.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 40 | 44 | | | | Vigneto | 3 | 0.52.10 mq | 37,67 € | 18,84 € | |
| 40 | 45 | | | | Vigneto | 3 | 0.09.40 mq | 6,8 € | 3,4 € | |
| 40 | 46 | | | | Vigneto | 3 | 0.16.70 mq | 12,07 € | 6,04 € | |
| 40 | 570 | | | | Seminativo | 3 | 1.47.50 mq | 68,56 € | 26,66 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.

Sulla particella 570 del foglio 40 di Misiliscemi (ex foglio 103 di Trapani) insiste un fabbricato rurale adibito a magazzino.

PRECISAZIONI

Con Legge Regionale n. 3 del 10/02/2021 è stato istituito il Comune di Misiliscemi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù passiva di acquedotto privato lungo il confine est del lotto di terreno di cui alla presente procedura, servitù a favore della limitrofa proprietà degli aventi causa Garaffa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/05/2000 al 09/09/2004 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Natale | 18/05/2000 | 2932 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 25/05/2000 | 9770 | 7828 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/09/2004 al 31/10/2008 | **** Omissis **** | atto di fusione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniele Pizzo | 09/09/2004 | 12065 | 1690 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 28/09/2004 | 29251 | 20703 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 21/09/2004 | 100246/4 | | | |
| Dal 31/10/2008 al | **** Omissis **** | atto di vendita | | | |

| | | | | | |
|------------|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| 21/06/2021 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giacomo Cavasino | 31/10/2008 | 71037 | 13500 |
| | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare | 04/11/2008 | 30256 | 20426 |
| | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro | 03/11/2008 | 8007 | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Trapani il 09/03/2020
Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020

N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 19/05/2021
Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 02/07/2021
Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 230,21

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 324,21

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 230,21

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 324,21

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 942,42 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. l'appezzamento di terreno ricade all'interno della zona omogenea E.1 - zona agricola produttiva.

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24/03/2022 dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Trapani.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T
Piena proprietà di un locale terraneo adibito a magazzino, sito in Trapani nella via Tunisi n. 14, composto di un unico vano con accesso dalla via Tunisi, avente una superficie calpestabile di mq. 61,46 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 45, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.002,16
Criterio di stima.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica (codice di zona D2).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 400,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 600,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(400,00 + 600,00)€/mq \times 1/2 = 500,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,90.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 500,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 364,50 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T | 74,08 mq | 364,50 €/mq | € 27.002,16 | 100,00% | € 27.002,16 |
| | | | | Valore di stima: | € 27.002,16 |

Valore di stima: € 27.002,16

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 7260,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale | 2000,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 13.691,84

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1
Piena proprietà di un appartamento sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 97, ubicato al piano primo, composto di tre vani e cinque accessori, con accesso dalla via dell'Assunta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.195,05
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile

considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(800,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 950,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 950,00 €/mq. \times 0,948 = 900,24 €/mq.$

- **Bene N° 48** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
Piena proprietà di un'area coperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.935,72

- Bene N° 49** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
 Piena proprietà di un'area scoperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta, attraverso un sottopassaggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.442,78
- Bene N° 50** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
 Piena proprietà di un'area destinata ad attività commerciale ubicata al piano terra, con accesso dalla via dell'Assunta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 19.544,21

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1 | 100,19 mq | 900,24 €/mq | € 90.195,05 | 100,00% | € 90.195,05 |
| Bene N° 48 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 15,48 mq | 900,24 €/mq | € 13.935,72 | 100,00% | € 13.935,72 |
| Bene N° 49 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 11,60 mq | 900,24 €/mq | € 10.442,78 | 100,00% | € 10.442,78 |
| Bene N° 50 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T | 21,71 mq | 900,24 €/mq | € 19.544,21 | 100,00% | € 19.544,21 |
| | | | | Valore di stima: | € 134.117,76 |

Valore di stima: € 134.117,76

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale - sub 8 | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale - sub 9 | 500,00 | € |

| | | |
|--|---------|---|
| Oneri di regolarizzazione catastale - sub 11 | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - sub 9 | 2551,65 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - sub 11 | 6551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 103.096,80

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2
 Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di quattro vani e cinque accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 62.950,90
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basata sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(760,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 905,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 905,00 \text{ €/mq} \times 0,815 = 737,13 \text{ €/mq}$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2 | 85,40 mq | 737,13 €/mq | € 62.950,90 | 100,00% | € 62.950,90 |
| | | | | Valore di stima: | € 62.950,90 |

Valore di stima: € 62.950,90

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 48.456,62

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1
Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, composto di tre vani e tre accessori; l'immobile, ubicato nel centro storico del Comune di Trapani, ha accesso dalla via San Francesco d'Assisi attraverso l'androne condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.893,45
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune

documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,903.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,903 = 812,25 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1 | 76,20 mq | 812,25 €/mq | € 61.893,45 | 100,00% | € 61.893,45 |
| | | | | Valore di stima: | € 61.893,45 |

Valore di stima: € 61.893,45

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 49.557,78

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1
Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Erice nella via 2 Giugno, composto di due mini appartamenti autonomi ognuno con accesso proprio dall'avia 2 Giugno attraverso l'androne ed il vano scala comuni. L'immobile, posto ad ovest e prospiciente sulla via 2 Giugno, è composto di tre vani e tre accessori; l'altro immobile, posto ad est, è composto di due vani, un servizio, nonché una terrazza in parte coperta ed in parte scoperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 146, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.337,98

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state

ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 925,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 925,00 \text{ €/mq.} \times 0,948 = 876,55 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Appartamento Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1 | 101,92 mq | 876,55 €/mq | € 89.337,98 | 100,00% | € 89.337,98 |
| | | | | Valore di stima: | € 89.337,98 |

Valore di stima: € 89.337,98

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 71.585,63

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1
Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66, dalla quale ha accesso attraverso l'androne ed il vano scala, composto di tre vani vani, due accessori e terrazza esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1037, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 33.155,84
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed

economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(850,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 975,00 \text{ €/mq.}$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 950,00 \text{ €/mq.} \times 0,948 = 900,24 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Appartamento | 73,66 mq | 900,24 €/mq | € 66.311,68 | 50,00% | € 33.155,84 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|------------------|-------------|
| Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1 | | | | | | |
| | | | | | Valore di stima: | € 33.155,84 |

Valore di stima: € 33.155,84

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 500,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 27.182,46

Gli oneri di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati al 50%, in quanto il debitore è comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2 indiviso.

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T
 Piena proprietà di un immobile, adibito a magazzino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66A, dalla quale ha accesso, composto di un locale e due accessori.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1037, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 1037, Zc. 2, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 22.900,00
 Criterio di stima.

L'immobile si trova nella via dell'Assunta del Comune di Trapani.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica/ZONA DI ESPANZIONE NORD.

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 400,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 600,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Il valore normale unitario sarà la media dei due valori:

valore normale unitario: (valore OMI min + valore OMI max)*0,5 = 500,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 7 - Magazzino Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T | 91,60 mq | 500,00 €/mq | € 45.800,00 | 50,00% | € 22.900,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 22.900,00 |

Valore di stima: € 22.900,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 250,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1150,00 | € |

Valore finale di stima: € 18.065,00

Gli oneri di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati al 50%, in quanto il debitore è comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2 indiviso.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra dell'edificio condominiale sito in Trapani nella via Giardinetto n. 73, composto detto appartamento di quattro vani, disimpegno e tre accessori, con annesso piccolo spazio di terreno libero adibito a giardino di sua pertinenza esclusiva e locale di sgombero posto a nord-est con accesso dal giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 538, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.393,76
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,945.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 €/mq. \times 0,945 = 827,10 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T | 109,29 mq | 827,10 €/mq | € 90.393,76 | 100,00% | € 90.393,76 |
| | | | | Valore di stima: | € 90.393,76 |

Valore di stima: € 90.393,76

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1600,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 70.683,05

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3
 Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani, via dell'Assunta n. 68, composto di sei vani e sette accessori, nonchè un locale lavanderia posto al piano terzo. L'immobile ha accesso dalla via dell'Assunta attraverso un androne e vano scala condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 142.721,89
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 \text{ €/mq.}$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 \text{ €/mq.} \times 0,998 = 872,81 \text{ €/mq.}$$

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

| | convenzionale | | complessivo | vendita | |
|--|---------------|-------------|--------------|------------------|--------------|
| Bene N° 9 - Appartamento Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3 | 163,52 mq | 872,81 €/mq | € 142.721,89 | 100,00% | € 142.721,89 |
| | | | | Valore di stima: | € 142.721,89 |

Valore di stima: € 142.721,89

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 121.313,61

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T
 Piena proprietà di un magazzino, posato al piano terra, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, da cui ha accesso. L'immobile è costituito da un locale di mq. 75,18 circa, tre accessori e soppalco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 74.005,02
 Criterio di stima.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 900,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(650,00 + 850,00)€/mq \times 1/2 = 750,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 750,00 \text{ €/mq.} \times 0,998 = 748,13 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 10 - Magazzino Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T | 98,92 mq | 748,13 €/mq | € 74.005,02 | 100,00% | € 74.005,02 |
| | | | | Valore di stima: | € 74.005,02 |

Valore di stima: € 74.005,02

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 58.352,62

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1
Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Leonardo Sciascia n. 3, composto di cinque vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Leonardo Sciascia attraverso l'area e androne condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.079,95
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente

stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(850,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 975,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,10.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 1,075.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 975,00 \text{ €/mq.} \times 1,075 = 1.048,42 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 11 - Appartamento Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1 | 125,98 mq | 1.048,42 €/mq | € 132.079,95 | 100,00% | € 132.079,95 |
| | | | | Valore di stima: | € 132.079,95 |

Valore di stima: € 132.079,95

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 112.267,96

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, composto di due vani e w.c., la cui superficie complessiva calpestabile è di mq. 30,58 circa. L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.506,33
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 €/mq. \times 0,772 = 567,15 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 12 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T | 37,92 mq | 567,15 €/mq | € 21.506,33 | 100,00% | € 21.506,33 |
| | | | | Valore di stima: | € 21.506,33 |

Valore di stima: € 21.506,33

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale | 600,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 13.680,38

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3
 Piena proprietà di un immobile, posto ai piani primo, secondo e terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, ciascun piano composto di due vani, disimpegno e w.c. L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne e vano scala comuni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.970,63
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 630,17 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 13 - Appartamento Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1- 2-3 | 122,04 mq | 630,70 €/mq | € 76.970,63 | 100,00% | € 76.970,63 |

| | |
|------------------|-------------|
| Valore di stima: | € 76.970,63 |
|------------------|-------------|

Valore di stima: € 76.970,63

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5500,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 58.925,04

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3
 Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di tre vani e sette accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 57.881,23
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(760,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 905,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 905,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 659,54 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 14 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3 | 87,76 mq | 659,54 €/mq | € 57.881,23 | 100,00% | € 57.881,23 |
| | | | | Valore di stima: | € 57.881,23 |

Valore di stima: € 57.881,23

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------------|-------------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale | 600,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 44.547,40

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4
Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, composto di tre vani e un accessorio, nonché un locale di sgombero con annesso w.c. al piano quarto, accessibili dal terrazzo tramite rampa di scala esterna. L'immobile ha accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.579,00
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(760,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 905,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 905,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 659,54 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 15 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4 | 60,01 mq | 659,54 €/mq | € 39.579,00 | 100,00% | € 39.579,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 39.579,00 |

Valore di stima: € 39.579,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 600,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 30.490,50

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T
Piena proprietà di un locale terraneo destinato ad attività commerciale, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 16, da cui ha accesso, ed avente una superficie calpestabile pari a mq. 13,20 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.268,07
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(880,00 + 1.450,00)€/mq \times 1/2 = 1.165,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,90.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 1.165,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 849,29 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 16 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T | 16,80 mq | 849,29 €/mq | € 14.268,07 | 100,00% | € 14.268,07 |
| | | | | Valore di stima: | € 14.268,07 |

Valore di stima: € 14.268,07

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3051,65 | € |

Valore finale di stima: € 8.576,21

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1
 Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani nella via Spalti n. 83, composto di due vani, quattro accessori, nonché due soppalchi. L'immobile è accessibile dalla via Spalti attraverso un androne e vano scala condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 41.047,13
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile

considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,884.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 875,00 €/mq. \times 0,884 = 773,89 €/mq.$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 17 - Appartamento Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1 | 53,04 mq | 773,89 €/mq | € 41.047,13 | 100,00% | € 41.047,13 |

| | |
|------------------|-------------|
| Valore di stima: | € 41.047,13 |
|------------------|-------------|

Valore di stima: € 41.047,13

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 29.838,41

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T
 Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 37, composto di un vano con annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.535,34
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(880,00 + 1.450,00)€/mq \times 1/2 = 1.165,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 1.165,00 \text{ €/mq.} \times 0,998 = 1.162,09 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 18 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T | 15,95 mq | 1.162,09 €/mq | € 18.535,34 | 100,00% | € 18.535,34 |
| | | | | Valore di stima: | € 18.535,34 |

Valore di stima: € 18.535,34

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 15.755,04

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T
Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di

maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 39, angolo con la via Gen. Domenico Giglio, composto di un vano con annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 28.392,12

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(880,00 + 1.450,00)€/mq \times 1/2 = 1.165,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,80.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,798.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 1.165,00 €/mq. \times 0,798 = 929,67 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 19 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T | 30,54 mq | 929,67 €/mq | € 28.392,12 | 100,00% | € 28.392,12 |
| | | | | Valore di stima: | € 28.392,12 |

Valore di stima: € 28.392,12

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 24.133,30

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di due vani e accessori, la cui superficie utile complessiva è di mq. 31,33 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.561,90
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto

all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,772 = 567,15 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 20 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T | 55,65 mq | 567,15 €/mq | € 31.561,90 | 100,00% | € 31.561,90 |
| | | | | Valore di stima: | € 31.561,90 |

Valore di stima: € 31.561,90

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4851,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 21.175,97

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T
Piena proprietà di un monocale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, avente una superficie utile di mq. 12,00. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.057,61
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,772 = 567,15 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 21 - Monolocale Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T | 21,26 mq | 567,15 €/mq | € 12.057,61 | 100,00% | € 12.057,61 |
| | | | | Valore di stima: | € 12.057,61 |

Valore di stima: € 12.057,61

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |

| | | |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
|---|-------|---|

Valore finale di stima: € 5.397,32

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato
Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 38,48 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.315,19
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 735,00 \text{ €/mq} \times 0,815 = 598,66 \text{ €/mq}$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 22 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato | 57,32 mq | 598,66 €/mq | € 34.315,19 | 100,00% | € 34.315,19 |
| | | | | Valore di stima: | € 34.315,19 |

Valore di stima: € 34.315,19

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 26.216,26

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato
Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 23,22 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.258,65
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,815 = 598,66 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 23 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato | 33,84 mq | 598,66 €/mq | € 20.258,65 | 100,00% | € 20.258,65 |
| | | | | Valore di stima: | € 20.258,65 |

Valore di stima: € 20.258,65

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 12.168,20

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2
Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e tre accessori per una superficie utile complessiva di mq. 30,47 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.148,25
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,815 = 733,06 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 24 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2 | 35,67 mq | 733,06 €/mq | € 26.148,25 | 100,00% | € 26.148,25 |
| | | | | Valore di stima: | € 26.148,25 |

Valore di stima: € 26.148,25

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 19.274,36

LOTTO 25

- Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vani e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 43,13 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.812,49
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed

economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 \text{ €/mq.}$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,815 = 733,06 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 25 - Appartamento | 54,31 mq | 733,06 €/mq | € 39.812,49 | 100,00% | € 39.812,49 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------|
| Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2 | | | | | |
| Valore di stima: | | | | | € 39.812,49 |

Valore di stima: € 39.812,49

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 30.888,97

LOTTO 26

- Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di tre vani e sei accessori per una superficie utile complessiva di mq. 65,40 circa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.455,03
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 655,89 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 26 - Appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3 | 81,50 mq | 655,89 €/mq | € 53.455,03 | 100,00% | € 53.455,03 |
| | | | | Valore di stima: | € 53.455,03 |

Valore di stima: € 53.455,03

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 40.385,13

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4
Piena proprietà di un immobile, posto al piano quarto ed ultimo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42. Allo stato di fatto l'immobile è suddiviso in due unità abitative. L'unità abitativa ubicata sul lato est è costituita da due vani e annesso w.c. L'unità abitativa ubicata sul lato ovest è costituita da un vano, w.c. e tre accessori d'uso. Le due unità abitative sono rese indipendenti l'una dall'altra tramite un ingresso comune posto all'interno dell'immobile. La superficie utile complessiva dell'immobile è di mq. 65,41 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.558,83
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,75.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,643.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq} \times 0,643 = 578,73 \text{ €/mq}$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 27 - Appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4 | 80,45 mq | 578,73 €/mq | € 46.558,83 | 100,00% | € 46.558,83 |
| Valore di stima: | | | | | € 46.558,83 |

Valore di stima: € 46.558,83

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |

| | | |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
|---|-------|---|

Valore finale di stima: € 34.723,36

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3
Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terzo di un maggiore edificio, sito nel Comune di Trapani nella via Nino Bixio n. 69, angolo con la via XX Settembre, composto di due vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Nino Bixio attraverso un ingresso e vano scala comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.625,47
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 680,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.000,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(680,00 + 1.000,00)€/mq \times 1/2 = 840,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;
- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;
- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,767.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 840,00 \text{ €/mq} \times 0,767 = 644,39 \text{ €/mq}$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 28 - Appartamento Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3 | 50,63 mq | 644,39 €/mq | € 32.625,47 | 100,00% | € 32.625,47 |
| | | | | Valore di stima: | € 32.625,47 |

Valore di stima: € 32.625,47

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 23.931,65

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro

storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso un androne comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 19.169,67

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,772 = 567,15 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 29 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T | 33,80 mq | 567,15 €/mq | € 19.169,67 | 100,00% | € 19.169,67 |
| | | | | Valore di stima: | € 19.169,67 |

Valore di stima: € 19.169,67

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 11.442,57

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il cortile comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.624,20
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 735,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 0,95.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,733.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 €/mq. \times 0,733 = 538,00 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 30 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T | 30,90 mq | 538,00 €/mq | € 16.624,20 | 100,00% | € 16.624,20 |
| | | | | Valore di stima: | € 16.624,20 |

Valore di stima: € 16.624,20

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 11.678,92

LOTTO 31

- Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.658,17
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 771,64 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 31 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1 | 65,65 mq | 771,64 €/mq | € 50.658,17 | 100,00% | € 50.658,17 |
| | | | | Valore di stima: | € 50.658,17 |

Valore di stima: € 50.658,17

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 40.607,79

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2
Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.946,22
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,815 = 733,06 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 32 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2 | 50,40 mq | 733,06 €/mq | € 36.946,22 | 100,00% | € 36.946,22 |
| | | | | Valore di stima: | € 36.946,22 |

Valore di stima: € 36.946,22

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2051,65 | € |

| | | |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
|---|-------|---|

Valore finale di stima: € 28.952,64

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4
Piena proprietà di un immobile, posto ai piani terzo e quarto di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e tre accessori posti al piano terzo, nonché due locali di sgombero con annessi w.c. e terrazza ubicati al piano quarto. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.387,59
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 655,89 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 33 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4 | 69,20 mq | 655,89 €/mq | € 45.387,59 | 100,00% | € 45.387,59 |
| | | | | Valore di stima: | € 45.387,59 |

Valore di stima: € 45.387,59

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 800,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 7551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 30.227,80

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1
Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel

centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da quattro vani e w.c. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.431,26

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 771,64 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 34 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1 | 64,06 mq | 771,64 €/mq | € 49.431,26 | 100,00% | € 49.431,26 |
| | | | | Valore di stima: | € 49.431,26 |

Valore di stima: € 49.431,26

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 39.564,92

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.669,88
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in

regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 \text{ €/mq.}$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 655,89 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 35 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3 | 49,81 mq | 655,89 €/mq | € 32.669,88 | 100,00% | € 32.669,88 |
| | | | | Valore di stima: | € 32.669,88 |

Valore di stima: € 32.669,88

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 25.817,75

LOTTO 36

- Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.959,82
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto

all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,815 = 733,06 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 36 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T | 64,06 mq | 733,06 €/mq | € 46.959,82 | 100,00% | € 46.959,82 |
| | | | | Valore di stima: | € 46.959,82 |

Valore di stima: € 46.959,82

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 600,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4101,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 35.214,20

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 32, costituito da un vano e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 303, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.174,28
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,772 = 694,47 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 37 - Monolocale Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T | 26,17 mq | 694,47 €/mq | € 18.174,28 | 100,00% | € 18.174,28 |
| | | | | Valore di stima: | € 18.174,28 |

Valore di stima: € 18.174,28

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |

| | | |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
|---|-------|---|

Valore finale di stima: € 10.396,49

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T
Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da un vano e due accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.274,19
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 500,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 740,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(500,00 + 740,00)€/mq \times 1/2 = 620,00 €/mq.$

Adegamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;
- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;
- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,812.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 620,00 \text{ €/mq} \times 0,812 = 503,60 \text{ €/mq}$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 38 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T | 30,33 mq | 503,60 €/mq | € 15.274,19 | 100,00% | € 15.274,19 |
| | | | | Valore di stima: | € 15.274,19 |

Valore di stima: € 15.274,19

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 8.431,41

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1
Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel

centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 69.177,53

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 771,64 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 39 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1 | 89,65 mq | 771,64 €/mq | € 69.177,53 | 100,00% | € 69.177,53 |
| | | | | Valore di stima: | € 69.177,53 |

Valore di stima: € 69.177,53

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 53.749,25

LOTTO 40

- Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2
Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.718,83
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 900,00 €/mq. \times 0,815 = 733,06 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 40 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2 | 89,65 mq | 733,06 €/mq | € 65.718,83 | 100,00% | € 65.718,83 |
| | | | | Valore di stima: | € 65.718,83 |

Valore di stima: € 65.718,83

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 50.809,36

LOTTO 41

- Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3
 Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e sei accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 47.637,29
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,729 = 655,89 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 41 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3 | 72,63 mq | 655,89 €/mq | € 47.637,29 | 100,00% | € 47.637,29 |
| | | | | Valore di stima: | € 47.637,29 |

Valore di stima: € 47.637,29

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 1000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 36.940,05

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T
Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da due vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.813,38
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 900,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 900,00 \text{ €/mq.} \times 0,772 = 694,47 \text{ €/mq.}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 42 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T | 34,29 mq | 694,47 €/mq | € 23.813,38 | 100,00% | € 23.813,38 |
| | | | | Valore di stima: | € 23.813,38 |

Valore di stima: € 23.813,38

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2551,65 | € |

| | | |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |
|---|-------|---|

Valore finale di stima: € 17.189,72

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato
Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano primo ammezzato di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e tre accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.092,38
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,884.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 \text{ €/mq.} \times 0,884 = 773,80 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 43 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato | 50,52 mq | 773,80 €/mq | € 39.092,38 | 100,00% | € 39.092,38 |
| | | | | Valore di stima: | € 39.092,38 |

Valore di stima: € 39.092,38

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 28.676,87

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2
Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano secondo di un edificio di maggiore

consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e sei accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.087,65

Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 750,20 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 44 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2 | 50,77 mq | 750,20 €/mq | € 38.087,65 | 100,00% | € 38.087,65 |
| | | | | Valore di stima: | € 38.087,65 |

Valore di stima: € 38.087,65

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 27.822,85

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3
Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e quattro accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.078,35
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(700,00 + 1.050,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,767.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 €/mq. \times 0,767 = 671,23 €/mq.$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 45 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3 | 50,77 mq | 671,23 €/mq | € 34.078,35 | 100,00% | € 34.078,35 |
| | | | | Valore di stima: | € 34.078,35 |

Valore di stima: € 34.078,35

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 24.414,95

LOTTO 46

- Bene N° 46** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T
 Piena proprietà di un immobile costituito da un vano prospiciente sul cortile condominiale da cui ha accesso, riposto, w.c. e sottoscala, posto al piano terra di un edificio di maggiore dimensione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.920,06
 Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(600,00 + 870,00)€/mq \times 1/2 = 630,17 €/mq.$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 735,00 \text{ €/mq.} \times 0,857 = 630,17 \text{ €/mq.}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 46 - Monolocale Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T | 26,85 mq | 630,17 €/mq | € 16.920,06 | 100,00% | € 16.920,06 |
| | | | | Valore di stima: | € 16.920,06 |

Valore di stima: € 16.920,06

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale | 400,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2051,65 | € |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 11.930,40

LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande
Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Misiliscemi (ex Comune di Trapani) nella via Vito Tartamella, contrada Ballotta-Locogrande, esteso ettari 2 are 25 e centiare 70 in misura catastale. Al lotto di terreno si accede dalla via Vito Tartamella attraverso un ampio cancello scorrevole in ferro battuto. All'interno del lotto di terreno, e precisamente nelle vicinanze della via Vito Tartamella, esiste un fabbricato rurale di mq. 31,70 circa, con saracinesca e copertura del tipo a doppia falda spiovente con tegole. L'appezzamento di terreno è dotato di una recinzione costituita da rete metallica sostenuta da paletti. Nella parte centrale l'immobile è attraversato nella direzione nord-sud da un viale, largo m. 5,00 circa, caratterizzato dalla presenza di alberi sui due lati lungo tutto il percorso. Nella zona sud-ovest del lotto esiste un pozzo d'acqua distante circa 10,00 dai confini sud ed est. La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 44, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 45, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 570, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 54.168,00

Criterio di stima.

L'immobile si trova nel Comune di Misiliscemi (ex Trapani), contrada Ballotta-Locogrande, in zona agricola.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, distanza dalla spiaggia, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie dell'immobile.

Dalle indagini condotte dal sottoscritto, risulta che il mercato locale della compravendita di terreni simili non presenta richieste apprezzabili.

Le tendenze generali del mercato danno una valutazione ad ettaro che si aggira mediamente intorno a 2,00 €/mq.

Nella valutazione è stata considerata la presenza di un magazzino, di un pozzo, della tipologia di coltura, nonché della recinzione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 47 - Terreno Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande | 22570,00 mq | 2,40 €/mq | € 54.168,00 | 100,00% | € 54.168,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 54.168,00 |

Valore di stima: € 54.168,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 46.042,80

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 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

N° 47 Attestati di Prestazione Energetica

N° 7 Estratti di mappa

Foto di tutti i lotti

Annotazione

Ispezione ipotecaria

N° 6 Note di iscrizione

N° 6 Note di trascrizione

N° 47 Planimetrie degli immobili

N° 13 Provvedimenti edilizi

N° 12 Tabelle delle quotazioni immobiliari

N° 35 Titoli di provenienza

N° 7 Visure catastali

Certificato destinazione urbanistica

Piano di vendita

Prova di invio alle parti di copia della Relazione di stima