
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE -

CAUSA CIVILE : N.R.G. 116-24

RELAZIONE DI STIMA

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

IMMOBILE PIGNORATO :

TRAPANI - N.C.E.U. - < FOGLIO 303 - PARTICELLA 218 >

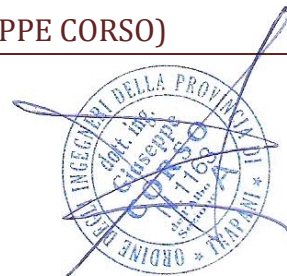
TRAPANI - VIA ORFANI N. 10 / 12 - T+1+2

G.I.:

IL TECNICO

DOTT. CAMPISI G.

(ING. GIUSEPPE CORSO)



SOMMARIO

BENE OGGETTO DELLA STIMA :	2
Premessa.....	4
Descrizione	5
UBICAZIONE.....	6
bene.....	7
Titolarità - PROVENIENZA	12
Confini	13
Consistenza	13
ESTREMI CATASTALI	14
Corrispondenza catastale	14
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usicivici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Consistenza	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli - bene 2 -	23
Normativa urbanistica	25
ABUSI E IRREGOLARITA':	25
Regolarità edilizia	26
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	29
Bene N° 1 - Il bene oggetto di stima è bene 1	35



INCARICO

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani – 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n.1163, relativamente alla nomina del 24/11/2024 conferita dal G.I., Spett.le Dott. G. Campisi, per E.I. con N.R.G 116-24 dà di seguito relazione di stima sull’immobile pignorato come da mandato ricevuto.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è un un fabbricato sito nel Comune di Trapani in Catasto dei Fabbricati - Comune di Trapani(L331) - < Foglio 303 - Particella 218 > Trapani – Via Orfani N.10/12 – T+1+2. L’edificio si trova in precarie condizioni e come riferito dal proprietario l’accesso non puo’ garantire la sicurezza dei visitatori in quanto alcuni dei solai di copertura sono crollati e il pinao terra è stato danneggiato da intrusioni vandaliche utlizzando le aperture di piano terra, per tale motivo le aperture sono state murate su richiesta cautelare del Custode e autorizzazione del G.I..

Il fabbricato è un edificio a tre levazioni fuori terra con patii interni e cortili di complessiva da superfici lorde paria a 1.400 mq circa oltre aree interne coperte e coperte a Piano terra di complessivi 300 mq circa.

Si precisa che i dati metrici e le superfici riportate in perizia sono state rilevate indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite nochè approssimative essendo datate al 1939.

Il fabbricato è un unico organismo urbanistico a destinazione con categoria catastale B1 che comprende strutture collettive senza fine di lucro, adibite a attività sociali e assistenziali .

L’immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.) che ne limità urbanisticamente la possibilità di altro



uso oltre quello cui è destinato. L'immobile è di antica costruzione risalene ad epoca antecedente il 1947 come verificabile dalle planimetrie catastali agli atti.

DESCRIZIONE

Il fabbricato sito nel Comune di Trapani in Catasto dei Fabbricati - Comune di Trapani(L331) - << Foglio 303 - Particella 218 > Trapani – Via Orfani n. 10/12 – T+1+2. L'edificio si trova in precarie condizioni l'accesso non puo' garantire la sicurezza dei visitatori, alcuni dei solai di copertura sono crollati e il pinao terra è stato danneggiato da intrusioni vandaliche, per tale motivo le aperture sono state murate. Il fabbricato è un edificio a tre levazioni fuori terra composto da superfici lorde paria a circa :

- Piano Terra : 515 per mq circa di superficie coperta oltre ;
 - o corte centrale di 45 mq circa + porticato 65 mq circa + 60mq circa patio interno + 130 mq circa ampio patio su via badia ;
- 7 vani oltre accessori
- Piano Primo : 630 mq circa , 13vani oltre accessori;
- Piano Secondo : 265 mq circa, 4 vani oltre accessori.

Si precisa che i dati metrici sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite su base planimetrie datate.

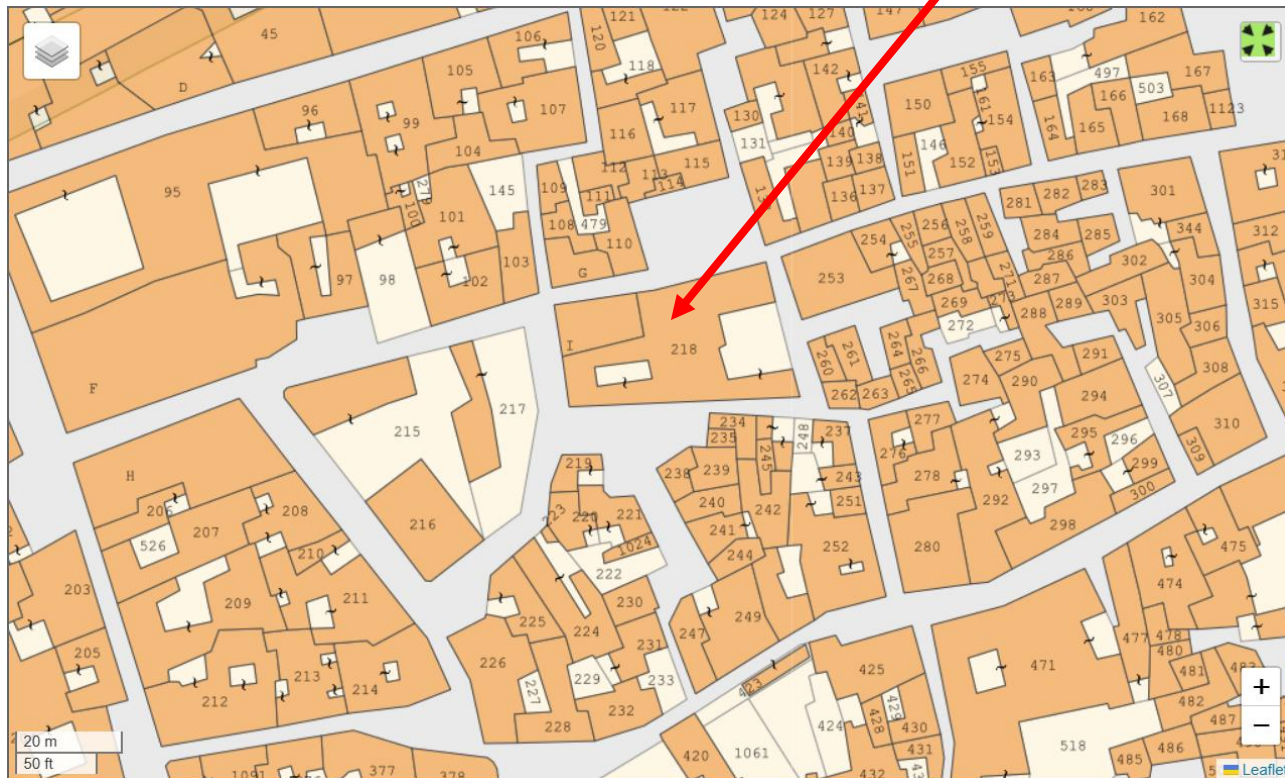
Il fabbricato è un unico organismo urbanistico a destinazione con categoria catastale B1 che comprende strutture collettive senza fine di lucro, adibite a attività sociali e assistenziali.

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.) che ne limità urbanisticamente la possibilità di altro uso oltre quello cui è destinato. Il tutto per come meglio specificato nelle sezioni dedicate alla regolarità urbanistica e nelle planimetrie catastali reperite dal C.T.U..



UBICAZIONE

Il fabbricato sito nel Comune di Trapani Via Orfane n.10/12 – al N.C.E.U. Trapani (L331) - < Foglio 303 - Particella 218 > Trapani – ViaOrfani – T+1.



STRALCIO CATASTALE



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO STRETTO



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO SVISTA AMPIA

BENE

Edificio in Trapani Via Orfane n. 10/12 – al N.C.E.U. Trapani Foglio 303 particella 218 . L'edificio non può garantire la sicurezza dei visitatori in quanto alcuni dei solai di copertura sono crollati e il piano terra è stato danneggiato da intrusioni vandaliche, per tal motivo le aperture di Piano Terra sono state murate come autorizzato dal G.I. dell'esecuzione. Si allega stralcio della comunicazione ricevuta con il quale il proprietario comunica l'inaccessibilità dei loghi.

riscontro la Sua del 20 maggio u.s., con la quale Ella comunica la data prevista per il sopralluogo sull'immobile pignorato in argomento per il prossimo 6 giugno 2025.

Ai motivi, peraltro già conosciuti alla S.V. e riferiti alle condizioni dell'immobile di cui all'oggetto, inoltre, sentito allo scopo il signor Assessore alla Protezione Civile del comune di Trapani dottor Emanuele Barbara, lo stesso mi ha verbalmente comunicato il contenuto dei verbali redatti dal comando dei Vigili del Fuoco che, intervenuti, hanno interdetto l'accesso all'immobile in questione.

Non appena in possesso della documentazione in argomento, sarà mia cura fargliela pervenire in copia.

Per quanto sopra, mi permetto di richiederLe un rinvio del predetto sopralluogo.

Il fabbricato è un edificio a due levazioni fuori terra composto da superfici lorde paria a circa :

- Piano Terra : 515 mq circa di superficie coperta oltre ;
 - o corte centrale di 45 mq circa + porticato 65 mq circa + 60mq circa patio interno + 130 mq circa ampio patio su via badia ;
- 7 vani oltre accessori
- Piano Primo : 630 mq circa , 13vani oltre accessori;
- Piano Secondo : 265 mq circa, 4 vani oltre accessori.

Si precisa che i dati metrici sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite che risultano essere datate al 1939 .

Il fabbricato è un unico organismo urbanistico a destinazione con categoria catastale B1 che comprende strutture collettive senza fine di lucro, adibite a attività sociali e assistenziali.

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico stringente nella destinazione esso prevede l'utilizzo per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.), ciò ne limita la possibile fruizione pr altri usi.

Il tutto per come meglio specificato nelle sezioni dedicate alla regolarità urbanistica e nelle planimetrie catastali reperite dal C.T.U..

Tutto ciò premesso il giorno 06/06/2025 il sottoscritto alla presenza del custode ha eseguito di sopralluogo riconsolando :

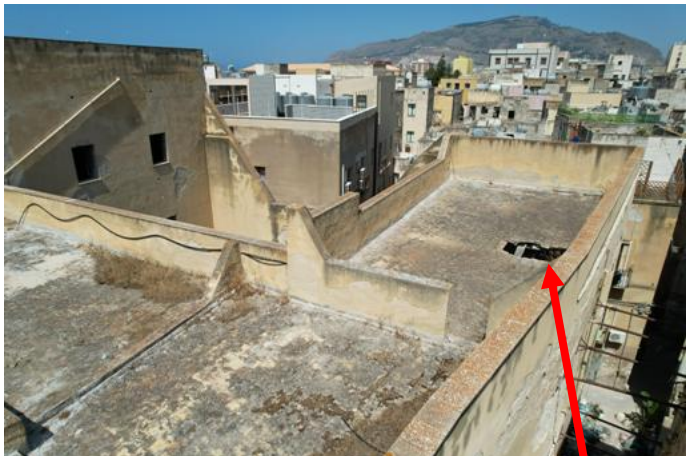
- o pregiudizi statici e crolli di alcuni solai di copertura;
- o accessi vandalici dalle finestre con evidenti tracce di incendi dolosi al piano terra;

Considerato che l'accesso ai luoghi è sconsigliato per il pericolo di distacco di tabelle, il sottoscritto per verificare lo stato dei luoghi ha eseguito un rilievo esterno con il drone verificando le condizioni dei tetti, seppur con la problematica dei gabbiani che tendevano ad aggredirlo, si riportano a seguire foto rappresentative.





CROLLI





CROLLI





Tutto cio' premesso il sottoscritto ha chiesto ed è stato autorizzato dal G.I. di potere eseguire una stima a corpo tenendo conto delle potenzialità edificatorie dell'immobile basandosi sulla volumetria legittima prescindendo da sopralluogo essendo i luoghi inaccessibili per pericolo interno alla pubblica incolumità che prescinda da eventuali difformità interne, manifestando al G.I., che ha acconsentito alla richiesta che ciò non è pregiudizievole ai fini della stima in quanto tenuto conto del contesto, delle condizioni di manutenzione e dell'estensione del fabbricato le eventuali difformità interne non pregiudicano il valore a ribasso essendo necessaria una radicale ristrutturazione e il valore del bene comunque è riconducibili alle potenzialità urbanistiche in termini di volumetria regolare verificabile delle planimetrie catastali ante 1947.



La ricerca presso l'ufficio urbanistica è stata infruttuosa in quanto non si sono trovati I progetti riconducibili al fabbricato oggetto :

Si allega ricevuta dell'istanza

	CITTA' DI TRAPANI Provincia di Trapani Medaglia d'Oro al Valor Civile 3° Settore - Urbanistica, SUAP ufficio: Accesso agli Atti
Prot. N.	55676
del	25-6-25
All' Ing. Corso Giuseppe giuseppe.corso@ordineingegneritrapani.it	
Oggetto: Istanza di accesso atti p. 50954 del 12/06/2025 E.I. 116/2024.	
<p>In riferimento all' istanza di accesso agli atti in oggetto, relativa alla concessione edilizia 17/09/2007 n. 286, intestata a Residence marino sieri pepoli in via gatti, si comunica che la stessa al momento non può essere evasa, in quanto il fascicolo edilizi da Lei richiesto non è stato ancora rinvenuto, mentre le altre due CEC richieste sono ubicate in via isola zavorra.</p> <p>Questo Ufficio sta continuando le ricerche anche verso altri Servizi, al fine di poter ritrovare le pratiche di che trattasi ed evadere quanto da lei richiesto.</p> <p>Tanto si comunica a richiesta dell'interessato.</p>	
 Il Dirigente Ing. Grazio Amenta	
<small>Settore 3° Urbanistica, SUAP, Sede: Via Libica n.12 91100 TRAPANI</small>	<small>Sito internet: www.comune.trapani.it e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it Tel: 0923.877020</small>

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile si è ricorso a ricerche catastali che essendo datate ante ante 1942, nell'impossibilità di poter reperire i progetti depositati al Comune sono l'unico elemento certo in termini di verifica della volumetria ammissibile urbanisticamente, si allegheranno a seguire le informazioni reperite.

Poiché l'immobile è erroneamente denominato nella proprietà in assenza di codice fiscale detta planimetria non è scaricabile pertanto si è dovuto richiedere copia presso gli uffici del catasto.



Prot. n.
Del

**Processo verbale di effettuazione dell'accesso ai documenti amministrativi
(legge 7 agosto 1990 n. 241 e D.P.R. 27 giugno 1992 n. 352)**

Richiesta di accesso prot.n. 84444 del 03/07/2025,
accoglimento della richiesta con prot. n. 87079 del 09/07/2025
rilasciata dal Direttore Articolazione Territorio Trapani

L'anno duemila venticinque, addì 15, del mese di Luglio, presso la Direzione Provinciale di Trapani - Ufficio Provinciale - Territorio, Ing. Giuseppe Corso C.F.:CRSGPP73L24D423K nato a Erice il 24/07/1973, residente a Trapani in Via Messina n.39, identificato con carta d'identità n. CA60673VE rilasciata dal Ministero dell'interno il 27/03/2025, nella qualità di C.T.U. nell'ambito dell'esecuzione immobiliare RG 116/2024 del Tribunale di Trapani nella qualità di richiedente, alla presenza dell'Ing. Vincenzo Cassaro, (per l'Amministrazione Finanziaria), Direttore dell'Articolazione del Territorio di Trapani, ha visionato la busta (Mod.58 n.5672) e richiesto copia delle planimetrie catastali dell'immobile censito al foglio di mappa n. 303 p.la 218 del Comune di Trapani, del Catasto Urbano:

- **Visione Mod.58 n.5672 e richiesto copia delle planimetrie catastali dell'immobile censito al foglio di mappa n. 303 p.la 218 del Comune di Trapani, del Catasto Urbano:**
 - Ha ricevuto una copia semplice dei documenti di cui ai numero: da n.0
 - Ha ricevuto n. 1 copie in bollo dei documenti di cui ai numeri al n. 1

Si constata che non sono stati alterati o asportati i documenti visionati e che tali documenti sono esattamente gli stessi per i quali è stato autorizzato l'accesso.

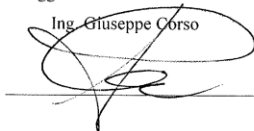
Il soggetto ammesso all'accesso dichiara, altresì, di assumersi ogni responsabilità civile e penale derivante da un uso improprio delle informazioni acquisite mediante il diritto di accesso. Il presente verbale è compilato, di cui uno consegnato al soggetto ammesso all'accesso (che dovrà essere restituito con l'apposizione della propria firma), uno per l'Ufficio o l'unità organizzativa dove ha avuto luogo l'accesso ed uno per gli atti d'Ufficio.

DISTINTA SOMME DOVUTE	N. pagine	N. copie	Diritti di ricerca e visura	Rimborso costi di riproduzione	Imposta di bollo	Altri diritti	Importi totali
Per semplice visione	2		€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,00
Per estrazione di copia semplice del documento		0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Per estrazione ed attestazione di copia conforme all'originale	2 Formato A/3	1	€ 0,00	€ 0,00	€ 16,00	€ 30,00	€ 92,00
TOTALE	2	0	€ 5,00	€ 0,00	€ 16,00	€ 30,00	€ 102,00

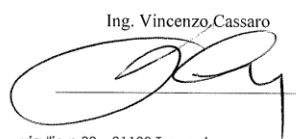
Protocollo cassa TP0107718/2025 - Quietanza n.908 del 15/07/2025 - Protocollo cassa TP0107773/2025 - Quietanza n.910 del 15/07/2025 - Protocollo cassa TP0107847/2025 - Quietanza n.911 del 15/07/2025 - Protocollo cassa TP0107848/2025 - Quietanza n.912 del 15/07/2025 -

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Il soggetto ammesso all'accesso

Ing. Giuseppe Corso


p. L'Amministrazione Finanziaria

Ing. Vincenzo Cassaro


Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Trapani - Territorio - via Ilio n.39 - 91100 Trapani
Tel. 0039 0923322111 - Fax 0039 0923322282 - e-mail: dp.trapani.uptrapani@agenziaentrate.it

TITOLARITÀ - PROVENIENZA

L'immobile l'oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene a :

- per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario - sentenza di acquisto per u- sucapione emesso dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP), in data 25/06/2024 rep. n. 441/2024 e trascritto il 23/09/2024 ai n.rl 19802/16519.

N.B. con Sentenza del Tribunale di Trapani n. 441/2024 pubblicata il 25/06/2024, R.G. n.2581/2020,rep.n. 566/2024 del 25/06/2024, Sentenza n. cronologico 4290/2024 del 25/06/2024, viene dichiarato l'avvenuto acquisto per usucapione dell'immobile oggetto della presente relazione da parte dell'esecutata, in quanto la stessa lo ha posseduto, uti dominus,in maniera pacifica e ininterrotta da oltre il ventennio, più precisamente la prima evidenza del pacifico possesso risale al 1978.

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- a Sud – vicolo sardo ;
- a Est – via tre badie ;
- a Nord – via orfani ;
- a Ovest - in parte con via gatti – in parte con chiesa classificata catastalmente con la lettera “I” :

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superfici e Lorda	Coefficiente	Sup.convenzionale	Altezza	Piano
Uso da destinazione Si tiene conto del vincolo applicando il coefficiente alla superficie lorda	1.150 mq circa (calolata a stima percentuale)	1.410 mq circa	0.8	1.150 mq circa	4,0 m circa media	Terra/primo / secondo
Aree scoperte interne	235 mq circa	235 mq circa	0.5	170 mq circa		terra
Porticati	60 mq circa	60 mq circa	0.75	45 mq circa		terra
Terrazzo	320 mq circa	340 mq circa	0.25	85 mq circa		terzo
Totale superficie convenzionale:				1.450 mq CIRCA		

Si precisa che i dati metrici sopra riportati sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di



approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite tenuto conto anche della datazine al 1939. L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale (casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.), di tale "pregiudizio nella commerciabilità" ciò si è tenuto conto applicando un coefficiente correttivo alla superficie lorda.

ESTREMI CATASTALI

L'IMMOBILE E' ISCRITTO AL N.C.E.U. – TRAPANI :

Ufficio provinciale di: TRAPANI Territorio

Situazione aggiornata al : 06/10/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **TRAPANI** Codice: **L331**
Foglio: **303** Particella: **218**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	303	218		VIA ORFANE n. 14-16 Piano T - 1 - 2	001	B01	02	8171 mc	R.Euro:6329,99	0005672	

INTESTATA A:

Situazione aggiornata al : 06/10/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **TRAPANI** Codice: **L331**
Foglio: **303** Particella: **218**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati

CORRISPONDENZA CATASTALE



Non e' possibile attestare la rispondenza tra le planimetrie catastali e i luoghi in quanto a causa dell'impossibilita' di potere accedere ai luoghi.

Le ricerche catastali hanno evidenziato un errore nella ditta intestataria e la mancanza di attribuzione del c.f. che ha impedisce la possibilita' di potere richiedere telematicamente le planimetrie catastali .

Situazione aggiornata al : 06/10/2021


Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: TRAPANI Codice: L331
Foglio:303 Particella:218

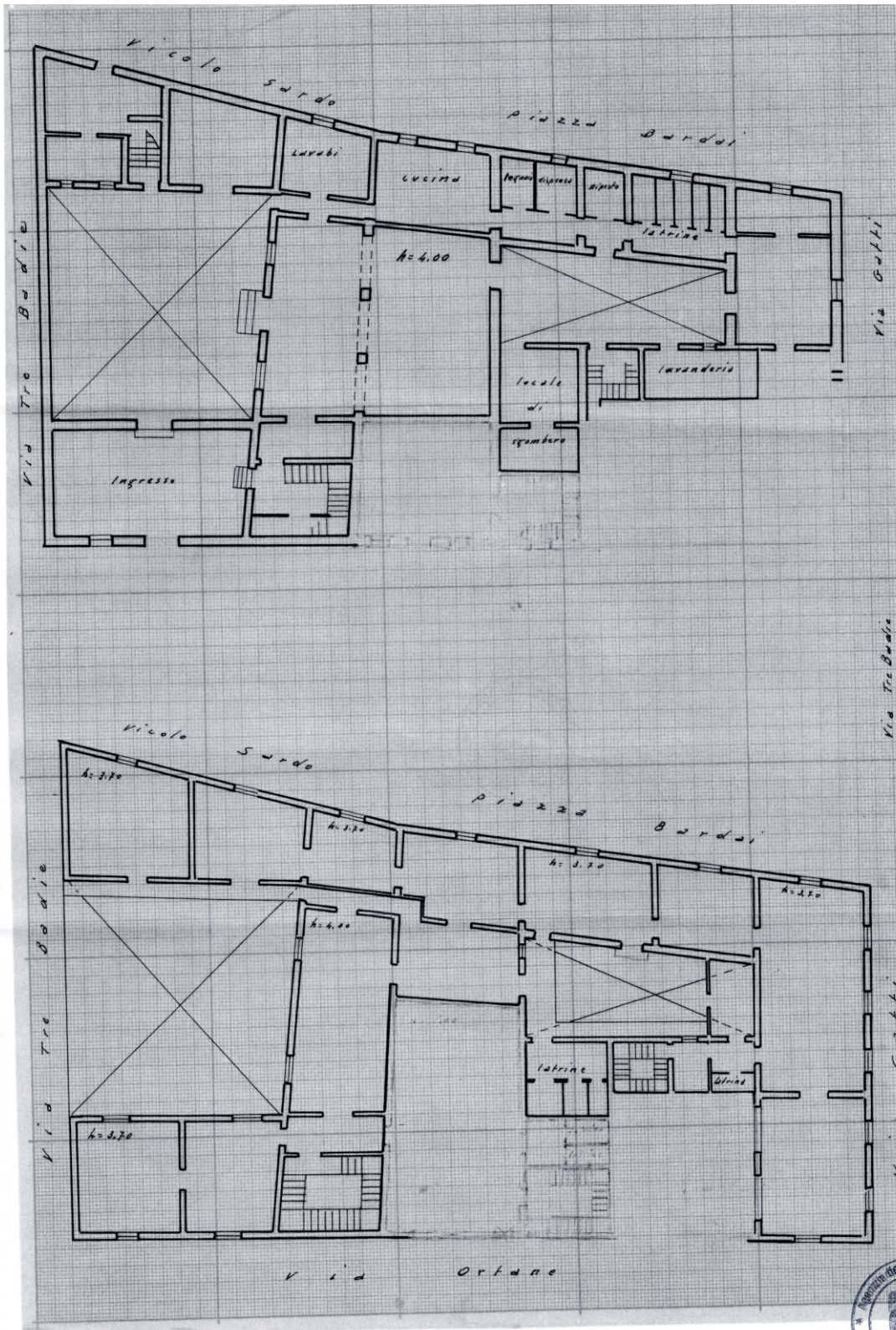
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
----------------------------	----------------	------------	-------	------------

Si allegano a seguire copia delle planimetrie catastali reperite a seguito di istanza presentata presso il catasto di Trapani – Agenzie delle Entrate -

Prot. n. _____ Del _____	 <p>agenzia entrate Direzione Provinciale di Trapani Ufficio provinciale – Territorio</p>	Verbale n. 53/2025
Processo verbale di effettuazione dell'accesso ai documenti amministrativi (legge 7 agosto 1990 n. 241 e D.P.R. 27 giugno 1992 n. 352)		
<i>Richiesta di accesso prot.n. 84444 del 03/07/2025, accoglimento della richiesta con prot. n. 87079 del 09/07/2025 rilasciata dal Direttore Articolazione Territorio Trapani</i>		
<p>L'anno duemila venticinque, addì 15, del mese di Luglio, presso la Direzione Provinciale di Trapani - Ufficio Provinciale – Territorio, Ing. Giuseppe Corso C.F.:CRSGPP73L24D423K nato a Erice il 24/07/1973, residente a Trapani in Via Messina n.39, identificato con carta d'identita n. CA60673VE rilasciata dal Ministero dell'interno il 27/03/2025, nella qualità di C.T.U. nell'ambito dell'esecuzione immobiliare RG 116/2024 del Tribunale di Trapani nella qualità di richiedente, alla presenza dell'Ing. Vincenzo Cassaro, (per l'Amministrazione Finanziaria), Direttore dell'Articolazione del Territorio di Trapani, ha visionato la busta (Mod.58 n.5672) e richiesto copia delle planimetrie catastali dell'immobile censito al foglio di mappa n. 303 p.la 218 del Comune di Trapani, del Catasto Urbano:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Visione Mod.58 n.5672 e richiesto copia delle planimetrie catastali dell'immobile censito al foglio di mappa n. 303 p.la 218 del Comune di Trapani, del Catasto Urbano:▪ <input type="checkbox"/> Ha ricevuto una copia semplice dei documenti di cui ai numero: da n.0▪ <input checked="" type="checkbox"/> Ha ricevuto n. 1 copie in bollo dei documenti di cui ai numeri al n. 1 <p>Si constata che non sono stati alterati o asportati i documenti visionati e che tali documenti sono esattamente gli stessi per i quali è stato autorizzato l'accesso.</p> <p>Il soggetto ammesso all'accesso dichiara, altresì, di assumersi ogni responsabilità civile e penale derivante da un uso improprio delle informazioni acquisite mediante il diritto di accesso. Il presente verbale è compilato, di cui uno consegnato al soggetto ammesso all'accesso (che dovrà essere restituito con l'apposizione della propria firma), uno per l'Ufficio o l'unità organizzativa dove ha avuto luogo l'accesso ed uno per gli atti d'Ufficio.</p>		





Copia conforme in bollo della planimetria catastale relativa all'immobile sito nel Comune di Trapani e censito in Catasto al foglio di mappa n. 303 part. 218 su richiesta dell'Ing. Giuseppe Corso - C.T.U. del Tribunale di Trapani al R.116/2024 giusto Prot. 84444 del 03/07/2025. (scheda n.15065370) Pagamento TP0107847/2025 giusta quietanza n. 911 del 15/07/2025
 Trapani 15/07/2025



Il Funzionario Delegato
Vincenzo Cassaro*

(*) *Autografo delegato del Direttore Provinciale*





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15065371

Comune TRAPANI

Ditta^m ENTE

Via ORFANE

ORFANOTROFIO FEMMINILE

(*) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

SOMUNE

di

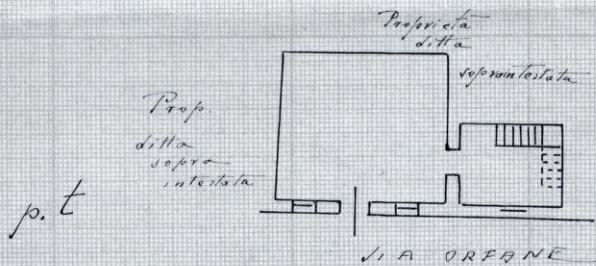
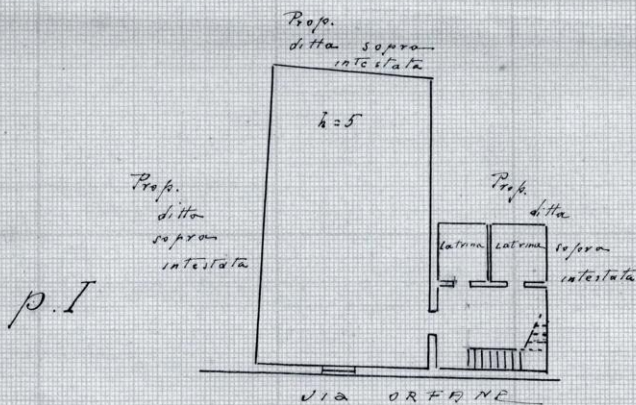
Trapani

Talloncino di riscontro

DELLA
SCHEDA NUMERO

2011
15065371

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere inserito a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Ing. Arch. Decio Marrone

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Trapani

Data 30 aprile 1940 Firma *Decio Marrone*

F. 303 p. 218



Copia conforme in bollo della planimetria catastale relativa all'immobile sito nel Comune di Trapani e censito in Catasto al foglio di mappa n. 303 part. 218 su richiesta dell'Ing. Giuseppe Corso - C.T.U. del Tribunale di Trapani al R.116/2024 giusto Prot. 84444 del 03/07/2025. (scheda n.15065371) Pagamento TP0107848/2025 giusta quietanza n. 912 del 15/07/2025
Trapani 15/07/2025



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15065370

Comune TRAPANI
Via Orfane 16

Ditta ENTE-ORFANOTROFIO FEMMINILE
(Orfanotrofia Femminile)

m Segnata cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

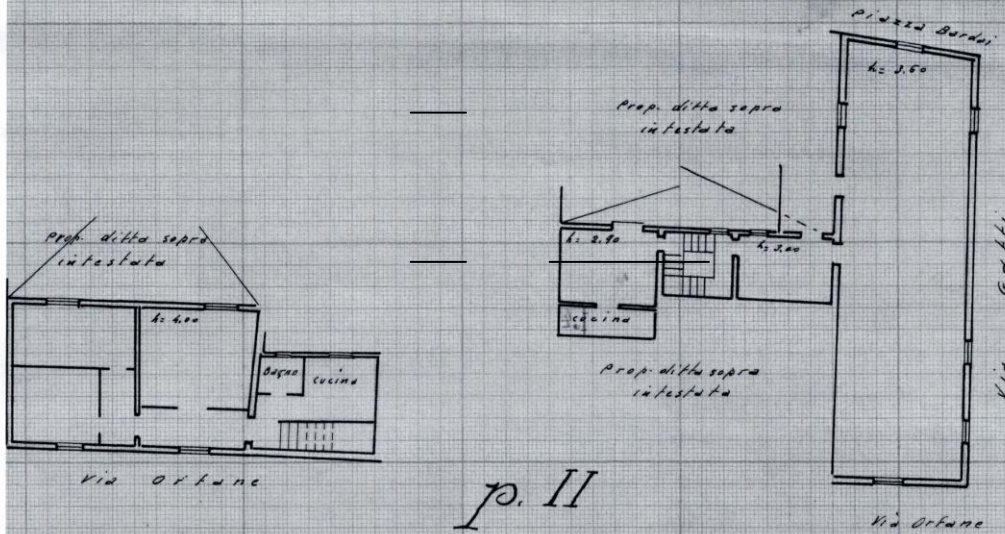
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Trapani

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
2010
15065370

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

p.t.



p. II

p. I

F. 303 p. 218

Foglio 303 PART. 218

Prot. 2010 DEL 31/12/1939

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:300

Compilata da:

Ing. Arch. Decio Nardone
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Trapani

Data 30 agosto 1940 Firma [Signature]



Il Funzionario Delegato
Vincenzo Cassaro

(Firma in delega del Direttore Provinciale)

Copia conforme in bollo della planimetria catastale relativa all'immobile sito nel Comune di Trapani e censito in Catasto al foglio di mappa n. 303 part. 218 su richiesta dell'Ing. Giuseppe Corso - C.T.U. del Tribunale di Trapani al R.116/2024 giusto Prot. 84444 del 03/07/2025. (scheda n.15065370) Pagamento TP0107847/2025 giusta quietanza n. 911 del 15/07/2025
Trapani 15/07/2025

PATTI

L'immobile è diasabitato, nella disponibilità del proprietario ma inagile per precarie condizioni statiche ed igieniche.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in presuntivamente in pessime condizioni di manutenzione .

Come dichiarato dal Committente e rilevabile da rilievi esterni .

riscontro la Sua del 20 maggio u.s., con la quale Ella comunica la data prevista per il sopralluogo sull'immobile pignorato in argomento per il prossimo 6 giugno 2025.

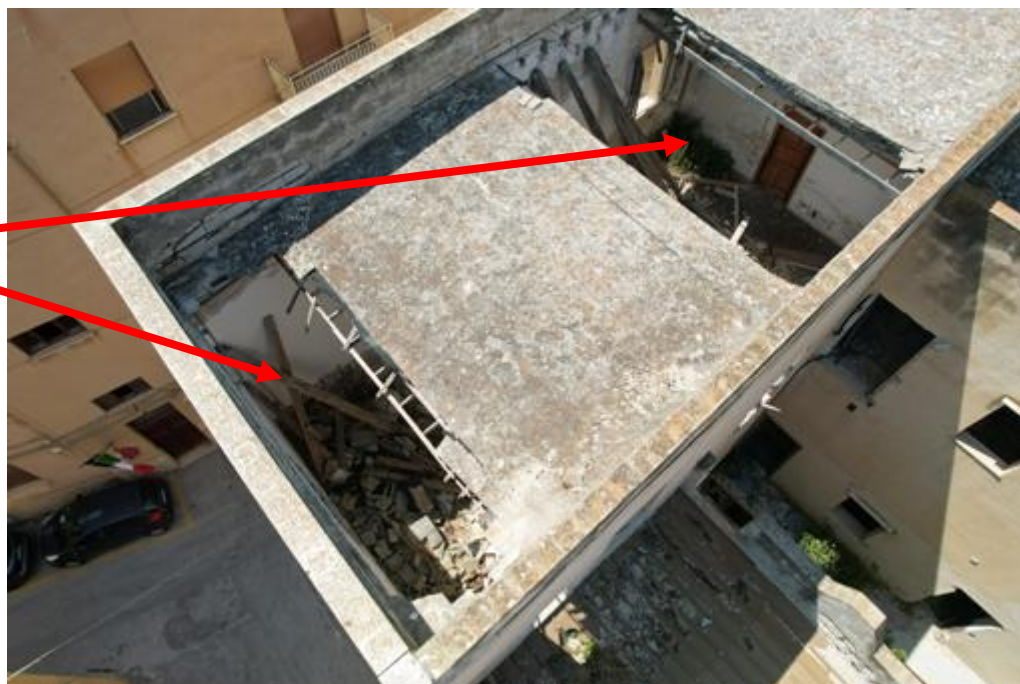
Ai motivi, peraltro già conosciuti alla S.V. e riferiti alle condizioni dell'immobile di cui all'oggetto, inoltre, sentito allo scopo il signor Assessore alla Protezione Civile del comune di Trapani dottor Emanuele Barbara, lo stesso mi ha verbalmente comunicato il contenuto dei verbali redatti dal comando dei Vigili del Fuoco che, intervenuti, hanno interdetto l'accesso all'immobile in questione.

Non appena in possesso della documentazione in argomento, sarà mia cura fargliela pervenire in copia.

Per quanto sopra, mi permetto di richiederLe un rinvio del predetto sopralluogo.

Da un rilievo con drone si è accertato che alcuni tetti di copertura sono crollati :

CROLLI





CROLLI

Tenuto conto del pericolo anzidetto e del fatto che alcuni vani di Piano Terra sono vandalizzati e dati a fuoco, come autorizzato dal G.I., sono state murate le aperture su strada al fine di impedire intrusioni che potrebbero mettere a repentagli l'incolumità degli intrusi. I prospetti necessitano di manutenzione.



PARTI COMUNI

Il fabbricato in vendita è nella sua interezza, essendo un fabbricato unico non vi sono parti comuni salvo quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in struttura portante presumibilmente in muratura tipo tufo 30 cm circa

Fondazioni presumibilmente o ciclopiche in pietra .

Costruzione ante 1947 dato riscontrabile dalle planimetrie catastali .

Pareti intonaco epitturazione.

Solai in legno da manutenzionare.

Grado di manutenzione generale mediocre / pessimo .

Infissi in legno con vetro singolo e curi interni in mediocre / pessimo stato di manutenzione.

L'immobile nel suo complesso in mediocre / pessimo stato di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria tra cui il rifacimento di alcuni tetti di copertura e il rifacimento di tutti gli impianti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Uso cui è destinato, il coefficiente adottato ne tiene conto	1.150 mq circa (a stima percentuale)	1.410 mq circa	0,8	1.150 mq circa	4,0 m circa media	Terra/primo / secondo
Aree scoperte interne	235 mq circa	235 mq circa	0.5	170 mq circa		terra
Porticati	60 mq circa	60 Mq circa	0.75	45 mq circa		terra



Terrazzo	320 mq circa	340 mq circa	0.25	85 mq circa		terzo
Totale superficie convenzionale:				1.450 mq CIRCA		

Si precisa che i dati metrici sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite.

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.), per tenere conto di tale “pregiudizio nella commerciabilità” si è applicato un coefficiente correttivo alla superficie lorda .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero a disposizione dei proprietari, disabitato e in stato di abbandono .

PROVENIENZE VENTENNALI

nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze:

- per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario - sentenza di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP), in data 25/06/2024 rep. n. 441/2024 e trascritto il 23/09/2024 ai n.rl 19802/16519

N.B. con Sentenza del Tribunale di Trapani n. 441/2024 pubblicata il 25/06/2024, R.G. n. 2581/2020,rep.n. 566/2024 del 25/06/2024, Sentenza n. cronologico 4290/2024 del 25/06/2024, viene dichiarato l'avvenuto acquisto per usucapione dell'immobile oggetto della presente relazione da parte dell'esecutata, in quanto la stessa lo ha posseduto, uti dominus,in maniera pacifica e ininterrotta da oltre il ventennio, più precisamente la prima evidenza del pacifico possesso risale al 1978.



L'intestataro catastale signor deriva dal fatto che lo stesso aveva rivestito la carica di amministratore della
.....- Centro Servizi alla Persona" deriva dalla fusione di altre II.PP.A.B.del territorio di Trapani,in particolare, con OP n. 208/Serv. 2/S.G. Nel 11/09/2002,è stata disposta la fusione tra l'IPAB di Trapani, con assunzione dell'attuale denominazione di "..... Centro Servizi alla Persona".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – BENE 2 -

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione NN. 6879/584 del 30/03/2012, nascente da ipoteca volontaria - a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Barresi Ugo da Trapani (TP) in data 29/03/2012 rep.n. 63524/14242 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 controimporto capitale euro 258.000,00,importo totale euro 516.000,00 e durata 15 anni Annotazione NN 10062/1034 del 21/05/2012 - quietanza e conferma ;
- Iscrizione NN 6183/548 del 01/04/2019, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 09/01/2014 rep.n. 114/2014 a favore di..... contro R.....,importo totale euro 20.000,00;
- Iscrizione NN 6183/551 del 01/04/2019, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data



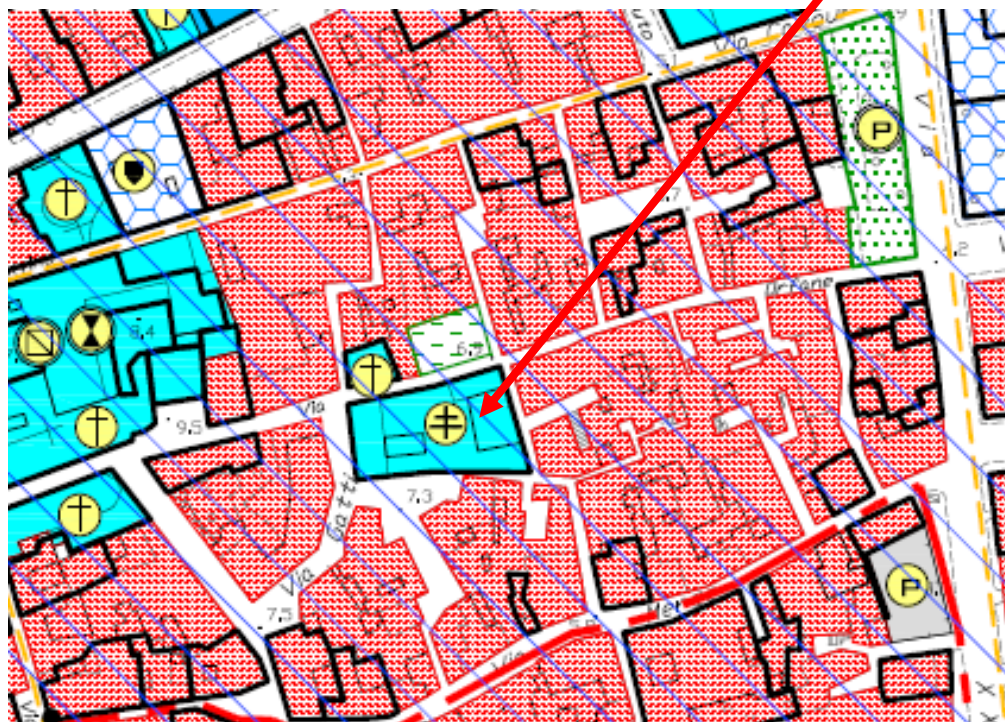
19/10/2014 rep.n.433/2014 a favore di
..... contro
.....importo capitale euro 7.877,70,
importo totale euro 15.000,00

- Iscrizione NN 6183/550 del 01/04/2019, nascente da ipoteca giud.le - sentenza di condanna emessa dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 18/02/2015 rep.n. 386/2014 a favore di..... contro importo capitale euro 1.650,00, importo totale euro 3.000,00
- Iscrizione NN 6183/549 del 01/04/2019, nascente da ipoteca giud.le - sentenza di condanna emessa dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 17/06/2015 rep.n. 265/2015 a favore di..... contro importo capitale euro 1.650,00, importo totale euro 3.000,00;
- Iscrizione NN 5507/458 del 17/03/2016, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 08/01/2016 rep.n. 144/2016 a favore di contro importo capitale euro 16.732,82, importo totale euro 50.000,00 Grava altresì su beni non oggetto della presente relazione;
- Trascrizione NN 19953/15353 del 06/11/2017, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 02/10/2017 rep.n. 1427/2017 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro
- trascrizione nn. 21748/18128 del 21/10/2024 atto esecutivo e cautelare di pignoramento notificato da Unep Tribunale di Trapani con sede in Trapani del 07/10/2024 rep. 1764/2024 a favore di ORGANA SPV s.r.l. sede CONEGIANO (TV) C.F.: 05277610266 contro



L'immobile ricade in zona urbanizzata .

NEL PRG vigente ricade in zona A1.



Residenza socio-assistenziale
(case di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità etc.)

VINCOLO URBANISTICO

L'immobile fu costruito ante 1942 .

ABUSI E IRREGOLARITA':

L'impossibilita' di potere eseguire il sopralluogo per pericolo all'incolumita' degli occupanti non ha consentito di verificare la rispondenza dei luoghi con le planimetrie catastali che ad oggi risultano essere l'ultimo dato ammissibile di confronto .

Le ricerche presso l'ufficio tecnico non hanno consentito di potere reperire i progetti presentati .

Le verifiche urbanistiche sono state eseguite sulla scorta delle planimetrie catastali cui si rianda che consentono di atestare una cubatura urbanisticamente regolare che



sarà la base della stima . Il sopralluogo dall'esterno anche con ausilio di droni e la struttura portante di tipo muratura consente di potere ritenere attendibili i dati e i parametri reperiti con le anzidette planimetrie catastali.

Tutto cio' premesso il sottoscritto ha chiesto, ed è stato autorizzato dal G.I., di potere eseguire una stima a corpo tenendo conto delle potenzialità edificatorie dell'immobile basandosi sulla volumetria legittima prescindendo da sopralluogo interno essendo i luoghi inaccessibili, tenuto conto del contesto, delle condizioni di manutenzione, dell'estensione e della natura strutturale del fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'impossibilità di potere seguire il sopralluogo per pericolo di crollo non ha consentito di verificare la rispondenza dei luoghi con le planimetrie catastali che ad oggi risultano essere l'ultimo dato ammissibile di confronto .

Le ricerche presso l'ufficio tecnico non hanno consentito di potere reperire i progetti presentati .

Le planimetrie catastali datate ante 1942 comunque legittimano una cubatura urbanisticamente regolare e incontestabile. I rilievi dall'esterno sembrano mostrare rispondenza con i luoghi . Cio' premesso si attesta la regolarità urbanistica della volumetria riportata nelle planimetrie catastali che sembra avere rispondenza, in termini di involucro edilizio con lo stato dei luoghi.

Relativamente all'interno l'impossibilità di potere eseguire il sopralluogo per i motivi già esposti non consente di esprimere giudizio.

Si riprova a seguire l'istanza di richiesta accesso agli atti e la risposta dell'ufficio competente che riferisce di non potere reperire i fascicoli .



**[Ricevuta_AUTO] (Rif: 2025/50954 PROT) ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI : E.I.
116-24 - CTU - TRAPANI**

Da protocollo@pec.comune.trapani.it <protocollo@pec.comune.trapani.it>

A GIUSEPPE.CORSO@ORDINEINGEGNERITRAPANI.IT
<GIUSEPPE.CORSO@ORDINEINGEGNERITRAPANI.IT>

Data giovedì 12 giugno 2025 - 08:56

La Sua comunicazione è stata protocollata con numero 50954 in data 12/06/2025 8:55:30. Cordiali saluti.

L'immobile è urbanistica mete in regola giusta C.E. di seguito riportata:

	Manutenzione Straordinaria passa alla seduta cec n. 132 del 22/03/99	C.E.C.	04/12/1978	325	Favorevole
	Manutenzione Straordinaria passa alla seduta cec n. 132 del 22/03/99	C.E.C.	30/05/1983	104	Favorevole
	Popoli v. Gatti	C.E.C.	17/09/2007	286	Favorevole
	v. Gatti	C.E.C.	17/09/2007	286	

Regione Siciliana	Istituto Riccardo Sieri Pepoli (ora RESIDENCE MARINO Oliveri Marisa) passa alla seduta cec n. 132 del 22/3/99	C.E.C.	14/02/1994	107	Favorevole
-------------------	---	--------	------------	-----	------------

- E altri eventuali altri progetti rintracciabili .

- Elaborati Progettuali
- presenti agli atti





CITTA' DI TRAPANI
Provincia di Trapani
Medaglia d'Oro al Valor Civile
3° Settore - Urbanistica, SUAP
ufficio: Accesso agli Atti

Prot. N. 55476
del 25-6-25

All' Ing. Corso Giuseppe
giuseppe.corso@ordineingegneritrapani.it

Oggetto: Istanza di accesso atti p. 50954 del 12/06/2025 E.I. 116/2024.

In riferimento all' istanza di accesso agli atti in oggetto, relativa alla concessione edilizia 17/09/2007 n. 286, intestata a Residence marino sieri pepoli in via gatti, si comunica che la stessa al momento non può essere evasa, in quanto il fascicolo edilizi da Lei richiesto non è stato ancora rinvenuto, mentre le altre due CEC richieste sono ubicate in via isola zavorra.

Questo Ufficio sta continuando le ricerche anche verso altri Servizi, al fine di poter ritrovare le pratiche di che trattasi ed evadere quanto da lei richiesto.

Tanto si comunica a richiesta dell'interessato.

Il Dirigente
Ing. Orazio Amenta

Settore 3°
Urbanistica, SUAP,
Sede: Via Libica n.12
91100 TRAPANI

Sito internet: www.comune.trapani.it
e-mail: terzo.settore@comune.trapani.it
pec: terzo.settore@pec.comune.trapani.it
Tel. 0923.877020

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.).



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

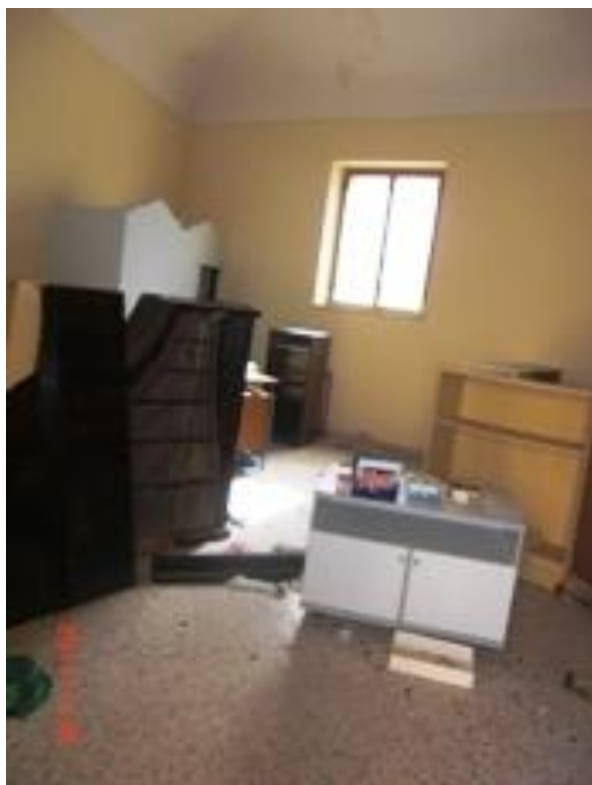
- Non si è potuto reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico composto da pompe di calore.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali . Trattasi di intero fabbricato . Trattasi di conduzione senza Amm.re .

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si precisa che trattasi di foto reperite tramite archivi













BENE N° 1 - IL BENE OGGETTO DI STIMA È BENE 1

Il valore trovato è frutto dell' applicazione del metodo analitico applicando un valore medio a mq per immobili di analoghe tipologia dopo un attento studio del mercato del settore immobiliare, mediando on i valori di vendite similion immobili che abbiano similari caratteristiche di ubicazione egradi di manutenzione, il tutto adeguato opportunamente con coefficienti correttivi tenedo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del ene. L'importo è stato determinato da comprazioni e analisi di mercato, da indagini presso agenzie immobiliari e dati dell'informatario banca dati nazionale agenzie delle entrate, da conoscenze proprie del C.T.U. il tutto opportunamente adeguato alle caratteristiche del bene, della peculiarità, grado di manutenzione, ubicazione .

Dopo attenta analisi tenendo conto a ribasso degli inpresti legati all'impossibilità di potere visionare il bene, della destinazione vincolante, considerate pero'le foto storiche reperite, tenendo conto del costo degli smaltienti si è giunto ad un valore medio a mq pari a € 250 da applicare alla superficie convenzionale calcolata approssimativamente pari a 1.450 mq

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico stringente nella destinazione esso prevede l'utilizzo per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.), ciò ne limità la possibile fruizione pr altri usi, di ciò si è tenuto conto nella stima applicando un coefficiente correttivo alla superficie lorda per la determinazione della superficie equivalente commerciale.



BENE N.1 : Il fabbricato sito nel Comune di Trapani in Catasto dei Fabbricati - Comune di TRAPANI(L331) - < < Foglio 303 - Particella 218 > Trapani – ViaOrfani n. 10/12 – T+1 + 2 .

L'edificio si trova in precarie condizioni e come riferito dal proprietario l'accesso non puo' garantire la sicurezza dei visitatori in quanto alcuni dei solai di copertura sono crollati e il pinao terra è stato danneggiato da intrusioni vandaliche dalle aperture di piano terra, per tale motivo le aperture sono state murate.

Il fabbricato è un edificio a due levazioni fuori terra composto da superfici lorde paria a circa :

- Piano Terra : 515 per mq circa di superficie coperta oltre ;
 - o corte centrale di 45 mq circa + porticato 65 mq circa + 60mq circa patio interno + 130 mq circa ampio patio su via badia ;
- 7 vani oltre accessori
- Piano Primo : 630 mq circa , 13vani oltre accessori;
- Piano Secondo : 265 mq circa, 4 vani oltre accessori.

Si precisa che i dati metrici sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite.

Il fabbricato è un unico organismo urbanistico a destinazione con categoria catastale B1 che comprende strutture collettive senza fine di lucro, adibite a attività sociali e assistenziali.

Il tutto per come meglio specificato nelle sezioni dedicate alla regolarità urbanistica e nelle planimetrie catastali reperite dal C.T.U..

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico stringente nella destinazione esso prevede l'utilizzo per tipologie di residenza socio assistenziale.(casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.), ciò ne limita la possibile fruizione pr altri usi, di ciò si è tenuto conto nella stima applicando un coefficiente correttivo alla superficie lorda per la determinazione della superficie equivalente commerciale.



CONSISTENZA/ STIMA BENE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Uso cui è destinato, il coefficiente adottato ne tiene conto	1.150 mq circa (calolata a stima percentuale)	1.410 mq circa	0,8	1.150 mq circa	4,0 m circa media	Terra/primo / secondo
Aree scoperte interne	235 mq circa	235 mq circa	0.5	170 mq circa		terra
Porticati	60 mq circa	60 Mq circa	0.75	45 mq circa		terra
Terrazzo	320 mq circa	340 mq circa	0.25	85 mq circa		terzo
Totale superficie convenzionale:				1.450 mq CIRCA		

Si precisa che i dati metrici sono rilevati indirettamente dalle planimetrie catastali pertanto essi devono intendersi rappresentativi e passibili di approssimazione per graficismo e variazione di scala delle copie reperite.

L'immobile è soggetto a vincolo urbanistico nella destinazione per tipologie di residenza socio assistenziale (casa di riposo, orfanotrofio, casa protetta, istituto per minori, alloggi comunità, ecc.).

Totale superficie convenzionale: 1.450 mq CIRCA	Prezzo applicato a mq : € 250
Valore immobile arrotondato : € 360.000 EURO TRECENTOESSANTAMILA	

RICERCHE E FONTI DI STIMA

- <https://www.idealista.it/immobile/32065188/> € 300 /mq



- <https://www.idealista.it/immobile/33154146/> € 684/mq
- <https://www.idealista.it/immobile/33178521/> € 406/mq
- [in rosso le ricerche con maggiore attinenza](#)
- <https://www.idealista.it/immobile/33035125/> € 367/mq
- <https://www.idealista.it/immobile/33785957/> € 467/ mq
- Conoscenze del C.T.U

