
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'**Esecuzione Immobiliare 23/2017 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2	6
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),.....	7
Lotto 1	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia	30
Lotto 2	31
Titolarità	32
Confini.....	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli ed oneri condominiali.....	36

Lotto 3	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Lotto 4	40
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Lotto 5	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Stima / Formazione lotti	52

Lotto 1	52
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Riepilogo bando d'asta	58
Lotto 1	58
Lotto 2	59
Lotto 3	59
Lotto 4	59
Lotto 5	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2017 del R.G.E.	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 919.805,76	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.836,70	62
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 33.920,30	63
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 24.019,50	63
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 313.351,58	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61	65
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2	67
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),	67

INCARICO

All'udienza del 08/11/2018, il sottoscritto Arch. Amoroso Caterina, [REDACTED]
[REDACTED]
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 7 dicembre 2018 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbali di sopralluogo**) previa comunicazione al creditore procedente a mezzo pec inviata ai legali, al debitore a mezzo raccomandata A/R ed al custode giudiziario per conoscenza (cfr. **ALLEGATO 02 – Comunicazioni**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO E LOTTO DI TERRENO UBICATO A TRAPANI (TP) - LOCALITÀ LOCOGRANDE, VIA LOCOGRANDE N. 61

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva denominato "Baglio Locoforte" con annesso lotto di terreno.

L'immobile in oggetto è così costituito:

- un fabbricato con destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva stagionale (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2) con corte pertinenziale (Fg.103 part.155 sub.7);
- un lotto di terreno di mq. 5.060 catastali (Fg.103 part.43,121,848) su cui insistono una piscina ed un fabbricato adibito a reception/bar.

Tutti i sopracitati immobili, ubicati in Trapani, località Locogrande, Via Locogrande n.61, urbanisticamente ricadono parte in zona "A2" - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni e parte in zona "E.6" - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre).

FABBRICATO (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2), costituito da più immobili contigui ad una e due elevazioni fuori terra, con una superficie coperta totale di mq.297,22, è così distribuito:

Piano Terra (sup. utile complessiva mq.228,61) - costituito da n°6 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 camere indipendenti con bagno di pertinenza e n°1 mini appartamento non munito di cucina/angolo cottura, per un totale di 8 unità.

In alcune unità è stata sfruttata la massima altezza del fabbricato (ad un'elevazione fuori terra) realizzando dei soppalchi in ferro e legno in cui sono ubicate le camere da letto.

Piano Primo (sup. utile complessiva mq.111,82) - raggiungibile per mezzo di un vano scala indipendente, accessibile dall'area esterna pavimentata, è costituito da n°3 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 unità con bagno di pertinenza di cui una con due camere da letto per un totale di 5 unità.

In due dei tre mini appartamenti sono stati realizzati dei soppalchi in ferro e legno dove sono ubicate le camere da letto.

LOTTO DI TERRENO (Fg.103 part.43,121,848) - posto a NORD del fabbricato principale, prevalentemente coltivato ad uliveto (Fg.103 part.848) si sviluppa per una superficie totale di mq. 5.060 catastali. In parte di esso ricadono una piscina di modeste dimensioni con area pavimentata ed area a verde (su part.121 e 43) ed un fabbricato, non accatastato e non autorizzato, adibito a reception/bar (su part. 43).

Buona parte della particella 121, parte della particella 43, e l'intera corte (Fg.103 part.155 sub.7) risultano pavimentate in cotto così come l'area perimetrale della piscina, munita di uno spazio doccia e circondata da area a verde. La particella 848 è accessibile anche direttamente dalla strada Locogrande per tramite di un cancello in ferro.

(cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici – TAV.1/6**)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 20, PIANO 4

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano quarto destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via San Francesco D'Assisi. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 42.00, fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.20 della Via San Francesco D'Assisi da cui si accede all'androne che conduce ad un ampio pozzo luce da cui si diparte una scala in pietra esterna, del tipo "alla trapanese", che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/pranzo, due camere, una cucina, un wc ed un piccolo disimpegno (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV.7**).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA LONERO N. 23, PIANO 2

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonero. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 52.52, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonero da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, una cucina, un wc (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV.8**).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA LONERO N. 23, PIANO 2

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonero. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 38,49, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonero da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano

scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, un cucinino, un wc (cfr. **ALLEGATO 03 – Elaborati grafici - TAV.9**).

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ERICE (TP) - VIA EMILY DICKINSON N. 11 (GIÀ VIA 667),

Il bene in oggetto è costituito da una villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Erice in Via Emily Dickinson. L'immobile, dipendente da un complesso edilizio e realizzato nel lotto "B" di una lottizzazione convenzionata, è individuato come villetta "B6". Urbanisticamente il bene ricade in zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice. Il bene ha le caratteristiche di villetta unifamiliare con zona giorno posta al piano terra, zona notte al piano primo. I vari livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna ed un elevatore (ascensore). Il fabbricato è addossato, nel lato sud, ad altra villetta, mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 291,71 totali (al netto dell'area di sedime della villetta). Tale area è caratterizzata da due verande scoperte (mq.92.80 circa), un'area vincolata a parcheggio (mq. 59.20) ed area a verde (mq. 127.00 totali).

Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di mq. 69.89, è contraddistinto da un vano cucina/pranzo, un salone, un riposto, un wc ed un disimpegno in cui sono ubicati sia la scala di collegamento fra i vari livelli che l'ascensore.

Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.17, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annessa cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. Due delle tre camere da letto sono dotate di balconi scoperti (rispettivamente di mq. 4.30 e mq. 5.92).

Il piano secondo, avente una superficie utile complessiva di mq. 24.93, è composto da un vano sottotetto con annesso wc. Da tale vano sottotetto si accede ad una terrazza di mq. 36.35 circa in cui è ubicato il piccolo locale tecnico che ospita la caldaia.

Il piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala e ascensore che esternamente, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.83, è composto da un locale di sgombero, un wc ed un riposto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati Grafici - TAV.10/11/12**).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono divenuti di proprietà del debitore a seguito dei seguenti atti:

- Atto di Vendita del 21/11/2007 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 39953, trascritto in Trapani il 26/11/2007 al reg.generale n.32727 e reg.particolare n.21386) - (Fg. 103 part. 155,848,43,121);
 - Atto di Vendita del 16/07/2008 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 70611, trascritto in Trapani il 18/07/2008 al reg.generale n.19580 e reg.particolare n.13820) - (Fg. 103 part. 161);
 - Atto di Vendita del 16/07/2008 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 70612, trascritto in Trapani il 18/07/2008 al reg.generale n.19581 e reg.particolare n.13821) - (Fg. 103 part. 162).
- (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di Proprietà**).

CONFINI

L'intero lotto confina:

- a Nord con le particelle 44,714,717 del Foglio di Mappa 103 del Comune di Trapani;
- a Sud con strada Locogrande e con le particelle 160,163,156,649 del Foglio di Mappa 103 del Comune di Trapani;
- a Est con le particelle 163,639 del Foglio di Mappa 103 del Comune di Trapani;
- a Ovest con le particelle 648,1043 del Foglio di Mappa 103 del Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (unità 9 e 10) - part.161 sub.1	32,21 mq	41,94 mq	1,00	297,22 mq	3,10 m	Terra
Abitazione (unità 11) - part.162 sub.1	32,99 mq	40,85 mq	1,00	40,85 mq	2,80 m	Terra
Abitazione (unità 3B) - part.155 sub.3	26,61 mq	50,08 mq	1,00	50,08 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (unità 4B) - part.155 sub.2	33,37 mq	42,39 mq	1,00	42,39 mq	2,25 m	Terra
Soppalco praticabile	26,79 mq	51,46 mq	0,33	16,98 mq	2,50 m	
Abitazione (unità 5B) - part.155 sub.4	38,27 mq	47,80 mq	1,00	47,80 mq	2,25 m	Terra
Soppalco praticabile	14,27 mq	38,08 mq	0,33	12,57 mq	2,55 m	
Abitazione (unità 6 e 8) - part.155 sub.1	30,87 mq	42,86 mq	1,00	42,86 mq	2,45 m	Terra
Soppalco praticabile	29,45 mq	45,83 mq	0,33	15,12 mq	2,35 m	
Abitazione (unità 7) - part.155 sub.5	15,23 mq	21,04 mq	0,33	6,94 mq	2,25 m	
Abitazione (unità 4A e 5A) - part.161 sub.2	32,23 mq	40,89 mq	1,00	40,89 mq	2,10 m	1

Soppalco praticabile	18,71 mq	42,70 mq	0,33	14,09 mq	2,05 m	
Abitazione (unità 3A) - part.162 sub.2	27,90 mq	34,56 mq	1,00	34,56 mq	3,20 m	1
Fabbricato (Bar/reception)	64,24 mq	71,59 mq	1,00	71,59 mq	2,90 m	Terra
Corte (part. 155 sub.7)	416,00 mq	416,00 mq	0,18	74,88 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo (al netto dell'area di sedime del	4988,41 mq	4988,41 mq	0,18	897,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1706,73 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FABBRICATO (FG. 103 part. 161,162,155)		
FOGLIO 103 PARTICELLA 161 SUBALTERNO 1		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1976 al 30/11/1993	██████ nata a Trapani il 07/01/1904, usufruttuaria ██████ nato a Trapani il 28/05/1942, proprietario per la quota di 2/3 ██████ nata a Trapani il 16/12/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita L.208 Piano T-1
Dal 30/11/1993 al 19/05/1998	██████ nato a Trapani il 28/05/1942, proprietario per la quota di 667/1000 ██████ nata a Trapani il 16/12/1945, proprietario per la quota di 333/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 19/05/1998 al 16/07/2008	██████ nato a Trapani il 07/09/1940, proprietario per la quota di 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 16/07/2008 al 22/07/2010	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 22/07/2010 al 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 vani

		Rendita € 174,30 Piano T
Dal 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 174,30 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 161 SUBALTERNO 2		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1976 al 30/11/1993	██████ nata a Trapani il 07/01/1904, usufruttuaria ██████ nato a Trapani il 28/05/1942, proprietario per la quota di 2/3 ██████ nata a Trapani il 16/12/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita L.208 Piano T-1
Dal 30/11/1993 al 19/05/1998	██████ nato a Trapani il 28/05/1942, proprietario per la quota di 667/1000 ██████ nata a Trapani il 16/12/1945, proprietario per la quota di 333/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 19/05/1998 al 16/07/2008	██████ nato a Trapani il 07/09/1940, proprietario per la quota di 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 16/07/2008 al 22/07/2010	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Zc. 3 Categoria A6, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T-1
Dal 22/07/2010 al 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03 Piano 2
Dal 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 161, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 244,03

		Piano 2
FOGLIO 103 PARTICELLA 162 SUBALTERNO 1		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato in Trapani il 12/0/1985	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita L. 147 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 21/07/1998	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/09/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 21/07/1998 al 16/07/2008	██████████ nata a Trapani il 04/08/1967, proprietario per la quota di 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 16/07/2008 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 174,30 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 174,30 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 162 SUBALTERNO 2		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato in Trapani il 12/0/1985	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 3 vani Rendita L. 147 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 21/07/1998	██████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████ nato in Trapani il 12/09/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 21/07/1998 al 16/07/2008	██████ nata a Trapani il 04/08/1967, proprietario per la quota di 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 16/07/2008 al 23/07/2010	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 139,44 Piano T
Dal 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 139,44 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 1		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████ nata a Trapani il	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani

	13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	[REDACTED] proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 139,44 Piano T
Dal 09/11/2015	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 139,44 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 2		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	[REDACTED] nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	[REDACTED] nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85

	di 1/3 [REDACTED] nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Piano T-1
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	[REDACTED] proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 104,58 Piano T
Dal 09/11/2015	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 104,58 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	[REDACTED] nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	[REDACTED] nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1

	██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 244,03 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 4		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1

	12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 40 mq Rendita € 138,41 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 40 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 138,41 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 5		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1

	di 1/3	
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 58,82 Piano T
Dal 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 58,82 Piano T
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 6		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1

Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ ██████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010 al 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano T-1
Dal 09/11/2015	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 244,03 Piano T-1
FOGLIO 103 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita L. 286 Piano T-1
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario	Catasto Fabbricati

	per la quota 1/1	Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Zc. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1
Dal 23/07/2010	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 103, Part. 155, Sub. 7 Categoria BCNC Piano T
TERRENI (Fg. 103 part.43,121,848)		
FOGLIO 103 PARTICELLA 43		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1971 al 21/09/1989	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910 <u>NOTA 1</u>	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48.20 Reddito dominicale L. 48.200 Reddito agrario L. 24.100
Dal 21/09/1989 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910 <u>NOTA 2</u>	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,81
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,81
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario	Catasto Terreni

	per la quota 1/1	Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,81
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,81
Dal 21/11/2007	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 43 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,81
FOGLIO 103 PARTICELLA 121		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1977 al 12/08/1990	██████████ nato a Trapani il 15/12/1910	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0.50
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	██████████ nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 ██████████ nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0.50
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	██████████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0.50
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40

		Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0.50
Dal 21/11/2007	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 121 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0.50
FOGLIO 103 PARTICELLA 848		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1971 al 21/09/1989	██████ nato a Trapani il 15/12/1910 <u>NOTA 1</u>	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48.20 Reddito dominicale L. 48.200 Reddito agrario L. 24.100
Dal 21/09/1989 al 19/10/1989	██████ nato a Trapani il 15/12/1910 <u>NOTA 2</u>	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.20 Reddito dominicale € 21,28 Reddito agrario € 10,64
Dal 19/10/1989 al 26/07/2001	██████ nato a Trapani il 14/02/1956, proprietario per la quota 1/2 ██████ nata a Trapani il 09/03/1958, proprietario per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.20 Reddito dominicale € 21,28 Reddito agrario € 10,64
Dal 26/07/2001 al 09/09/2004	██████ proprietario per la quota 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.20 Reddito dominicale € 21,28 Reddito agrario € 10,64
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████ ██████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.20 Reddito dominicale € 21,28 Reddito agrario € 10,64
Dal 21/11/2007	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 103, Part. 848 Qualità Vigneto uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.41.20

		Reddito dominicale € 21,28 Reddito agrario € 10,64
--	--	---

NOTA 1 - frazionamento del 21/06/1971 in atti dal 29/01/1996 - Allegato modello 13 (n.130.1/1971)

NOTA 2 - frazionamento del 21/09/1989 in atti dal 29/01/1996 (n.581.1/1989)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	103	161	1	3	A3	5	4,5 vani	61 mq	313,75 €	T-1
	103	161	2	3	A3	5	3,5 vani	43 mq	244,03 €	1
	103	162	1	3	A3	5	3,5 vani	42 mq	174,3 €	T
	103	162	2	3	A3	5	2 vani	43 mq	139,44 €	1
	103	155	1	3	A3	5	2 vani	49 mq	139,44 €	T
	103	155	2	3	A3	5	1,5 vani	42 mq	104,58 €	T
	103	155	3	3	A3	5	3,5 vani	53 mq	244,03 €	T
	103	155	4	3	C2	6	40 mq.	40 mq	138,41 €	T
	103	155	5	3	C2	6	17 mq.	17 mq	58,82 €	T
	103	155	7		B.C.N.C.					

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
103	43				Vigneto uliveto	3	00.07.00 mq	3,62 €	1,81 €
103	121				Seminativo arborato	3	00.02.40 mq	1,43 €	0,5 €
103	848				Vigneto uliveto	3	00.41.20 mq	21,28 €	10,64 €

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il fabbricato si evidenziano alcune difformità nelle planimetrie catastali a seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e più precisamente (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visure e planimetria catastale**):

Particella 161 subalterno 1: il subalterno è stato frazionato generando due unità immobiliari costituite ciascuna da una camera da letto con wc annesso (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2**).

Particella 161 subalterno 2: il subalterno è stato frazionato in due unità immobiliari con realizzazione per ciascuna di un piano soppalcato adibito a camera da letto. La destinazione d'uso di alcuni vani è stata variata per l'utilizzo separato delle unità formatesi (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.4**);

Particella 163 subalterno 2: è stato realizzato un tramezzo per separare la zona letto dalla cucina (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.4**);

Particella 155 subalterno 1: il subalterno è stato frazionato in due unità immobiliari compagnando il vano porta di collegamento con realizzazione, per ciascuna unità, di un piano soppalcato dove sono ubicate le camere da letto. La destinazione di alcuni vani è stata variata per l'utilizzo separato delle unità formatesi (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 2: E' stato realizzato un soppalco dove è ubicata la camera da letto non rappresentato in planimetria (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 4: è stata variata la destinazione d'uso del subalterno (da magazzino ad appartamento) con realizzazione di tramezzature e di un soppalco dove è ubicata la camera da letto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 5: è stata variata la destinazione d'uso del subalterno (da magazzino ad appartamento) con realizzazione di un soppalco dove è ubicata la camera da letto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Per quanto riguarda i terreni si segnala quanto segue:

Particella 43: circa il 50% della particella è coltivata ad uliveto. Sulla restante estensione insiste il fabbricato adibito a Bar/reception (non autorizzato e non inserito in mappa), l'area pavimentata e l'area a verde di pertinenza della piscina;

Particella 121: è totalmente occupata da parte della piscina, dall'area pavimentata e dall'area a verde pertinenziali;

Particella 848: è coltivata ad uliveto.

Per quanto riguarda le difformità rilevate per il fabbricato, le variazioni sono state apportate senza alcuna autorizzazione edilizia, non sono sanabili ed occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi in base all'ultimo titolo autorizzativo e quindi non occorrerà aggiornare le planimetrie catastali in quanto il ripristino sarà conforme alle planimetrie catastali in atti.

Per quanto riguarda i terreni, occorrerà inserire in mappa la piscina inoltrando presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate - Territorio pratiche pregeo e docfa. Il costo degli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale ammonta a circa € 2.000,00 (duemila/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **FABBRICATO** oggetto del pignoramento (costituito dalle particelle 155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2) è realizzato con struttura in muratura portante continua in conci di tufo, solai intermedi in latero-cemento rifiniti con travi in legno e solai di copertura in legno a falde inclinate rivestite con manto finale di coppi del tipo "siciliano". (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica** e **ALLEGATO 03 - Elaborati Grafici**).

Costituito da più fabbricati contigui, ad una e due elevazioni fuori terra, con una superficie coperta totale di mq.297,22, è così distribuito:

Piano Terra (sup. utile complessiva mq.228,61) - costituito da n°6 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura (Unità 6,7,8,11,3B,4B), n°2 camere indipendenti con bagno di pertinenza (Unità 9,10) e n°1 mini appartamento non munito di cucina/angolo cottura (Unità 5B) per un totale di 8 unità. In alcune unità (Unità 4B,5B,6,7,8) è stata sfruttata la massima altezza del fabbricato (ad un'elevazione fuori terra) realizzando dei

soppalchi in ferro e legno in cui sono ubicate le camere da letto.

Piano Primo (sup. utile complessiva mq.111,82) - raggiungibile per mezzo di un vano scala indipendente, accessibile dall'area esterna pavimentata, è costituito da n°3 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura (Unità 3A,4A,5A), n°2 unità con bagno di pertinenza di cui una con due camere da letto per un totale di 5 unità. Nelle unità 4A e 5A sono stati realizzati dei soppalchi in ferro e legno dove sono ubicate le camere da letto.

Complessivamente l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato risulta intonacato al civile e tinteggiato. Risulta pavimentato interamente (in ogni suo piano) in mattoni di cemento decorati recuperati dalla pavimentazione originaria prima della ristrutturazione subita. Tutti i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete fino ad un'altezza di due metri. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno con vetro camera, e quelli esterni sono muniti anche di persiane in legno. Ogni unità abitativa è provvista di impianto di climatizzazione; l'impianto elettrico è sottotraccia e lo smaltimento dei reflui avviene in fossa Imhoff.

LOTTO DI TERRENO (Fg.103 part.43,121,848) - posto a NORD del fabbricato principale, prevalentemente coltivato ad uliveto (Fg.103 part.848), si sviluppa per una superficie totale di mq. 5.060 catastali. In parte di esso ricadono una piscina di modeste dimensioni (mt.10,00 X mt.5,00), circondata da un'area pavimentata ed un'area a verde (su part.121 e 43), ed un fabbricato, non accatastato e non autorizzato, adibito a reception/bar (su part. 43). Quest'ultimo (sup. utile complessiva mq.64,24) è costituito da un ampio vano che ospita sia la reception che un angolo bar con tavolini per la somministrazione delle colazioni, un locale dispensa, due wc con antiwc ed un piccolo archivio.

Buona parte della particella 121, parte della particella 43, e l'intera corte catastale (Fg.103 part.155 sub.7), costituenti l'area esterna a servizio dell'intera struttura, risultano pavimentate in cotto così come l'area perimetrale della piscina, munita di uno spazio doccia e circondata da area a verde. La particella 848 è accessibile anche direttamente dalla strada Locogrande per tramite di un cancello in ferro. Il lotto di terreno in parte (part. 121) ricade in Zona Omogenea A2 - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni ed in parte (part. 43,848) sia in Zona Omogenea E6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre) che in Zona Omogenea A2 (cfr. **ALLEGATO 12 - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15/2019**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/07/2008
- Scadenza contratto: 16/07/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Parte dell'immobile risulta dato in locazione. Le unità immobiliari identificate al Fg.103 part. 155 (piano terra e piano primo) - 43 - 121 - 848 sono date in locazione alla [REDACTED] con decorrenza dal 16/07/2014 e con tacito rinnovo per altri anni sei (e quindi con scadenza il 16/07/2020).

Canone di locazione annuale: € 30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA

Occorre segnalare che nel 2018 è stata stipulata una ulteriore scrittura privata (registrata all'Agenzia delle Entrate) in cui si stabiliva di modificare l'art.5 del succitato contratto di locazione, e più precisamente fissando il canone annuo, limitatamente agli anni solari 2018 e 2019, in misura pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).

Data stipula scrittura privata: 02/01/2018
 Data di registrazione contratto: 28/06/2018
 Canone di locazione annuale: € 5.000,00 (cinquemila/00).
 (Cfr. **ALLEGATO 13 – Contratti di Locazione**)

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO 103 PARTICELLA 161 SUBALTERNO 1 e 2					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1976 al 19/05/1998	[REDACTED] nata a Trapani il 07/01/1904, usufruttuaria C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Trapani il 28/05/1942, proprietario per la quota di 2/3 [REDACTED] nata a Trapani il 16/12/1945, proprietario per la quota di 1/3	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	01/03/1976	68183	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/03/1976		4963
Dal 19/06/1998 al 16/07/2008	[REDACTED] nato a Trapani il 07/09/1940, proprietario per la quota di 1/1 C.F. [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	19/05/1998	38831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/06/1998	8732	7490
Dal 16/07/2008	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C. F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	16/07/2008	70611	13231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	18/07/2008	19580	13820
FOGLIO 103 PARTICELLA 162 SUBALTERNO 1 e 2					
Dal 12/08/1990 al 21/07/1998	[REDACTED] nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1990		
		Trascrizione			

	a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] nato in Trapani il 12/09/1945, proprietario per la quota di 1/3 <u>NOTA 1</u>	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/10/2001	20538	16953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	18/06/1998	1065	326
Dal 21/07/1998 al 16/07/2008	[REDACTED] nata a Trapani il 04/08/1967, proprietario per la quota di 1/1 C.F. [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	21/07/1998	5200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/07/1998	12176	10302
Dal 16/07/2008	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C. F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	16/07/2008	70612	13232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	18/07/2008	19581	13821
FOGLIO 103 PARTICELLE 155 (sub.1,2,3,4,5,6,7) - 43 - 121					
Dal 12/08/1990 al 25/11/2002	[REDACTED] nato in Arabia Saudita il 13/02/1921, proprietario per la quota di 1/3 C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a Trapani il 13/07/1942, proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] nato in Trapani il 12/809/1945, proprietario per la quota di 1/3	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/01/1993	2108	1921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/12/1991	827	319

	<u>NOTA 1</u>				
Dal 25/11/2002 al 09/09/2004	[REDACTED] proprietario per la quota 1/1 P.IVA [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	25/11/2002	20122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/12/2002	25360	20860
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 P.IVA: [REDACTED] <u>NOTA 2</u>	Atto di Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	09/09/2004	12065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/09/2004	29251	20703
Dal 21/11/2007	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C. F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	21/11/2007	69536	12582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/11/2007	32727	21386
FOGLIO 103 PARTICELLE 848					
Dal 19/10/1989 al 26/07/2001	[REDACTED] [REDACTED] nato a Trapani il 14/02/1956, proprietario per la quota 1/2 C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a Trapani il 09/03/1958, prrietario per la quota di 1/2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	19/10/1989	73896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/11/1989	18426	15023
Dal 26/07/2001 al 09/09/2004	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	26/07/2001	1801	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/08/2001	16362	13583
Dal 09/09/2004 al 21/11/2007	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1 P.IVA: ██████████ <u>NOTA 2</u>	Atto di Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████	09/09/2004	12065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/09/2004	29251	20703
Dal 21/11/2007	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C.F. ██████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████	21/11/2007	69536	12582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/11/2007	32727	21386

NOTA 1 - Accettazione tacita dell'eredità (trascritta in Trapani il 09/02/2017 ai nn. 2552/2081) relativamente agli immobili in catasto al Fg. 103 part. 155,43,121,162 a favore dei Signori ██████████ (quota 1/3), ██████████ (quota 1/3), ██████████ (quota 1/3). In virtù dell'atto di Compravendita del 25/11/2002 (Rep.n°20122 - trascritto in data 10/12/2002 ai nn. 25360/20860) delle particelle 155,43,121, i Signori ██████████, ██████████, ██████████ hanno accettato tacitamente l'eredità del Sig. ██████████ ad essa devoluta in forza di legge. Si precisa che le Dichiarazioni di Successione del predetto "De Cuius", deceduto in Trapani il 12/08/1990 (registrate in Trapani al n° 827 del vol. 319 ed al n° 1065 del vol. 326) sono state trascritte rispettivamente in data 26/01/1993 ai nn. 2108/1921 ed in data 20/10/2001 ai nn. 20538/16953.

NOTA 2 - Con tale atto la società "██████████" e la società "██████████" si dichiarano fuse con decorrenza dal gennaio 2004 mediante incorporazione delle due società il tutto come deliberato dalle rispettive assemblee de soci tenutesi in data 30/06/2004.

Si precisa che, a seguito dell'acquisto dei beni da parte del debitore, è stato inoltrato presso l'U.T.C. del Comune di Trapani un progetto ai sensi dell'art. 13 L.47/85 con conseguente ottenimento del Permesso in Sanatoria n°46/2011. A seguito di tale pratica alcune particelle (155, 161 e 162), oggetto dei summenzionati atti, hanno subito delle variazioni catastali (generazione di più subalterni).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 10 – Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**) :

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 26/11/2007
Reg. gen. 32728 - Reg. part. 7627
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 210.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 21/11/2007
N° repertorio: 69540
N° raccolta: 12586
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 16/07/2008
N° repertorio: 70614
N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017
Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica gli immobili pignorati zona A.2 - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni e zona E.6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**):

COMUNICAZIONE LAVORI ART. 9 L.R. 37/85 del 20/03/2008

Con tale pratica il debitore eseguiva delle opere interne che consistevano nella diversa distribuzione dei locali con l'abbattimento e spostamento di tramezzature interne, sostituzione di pavimentazione e piastrellatura e sostituzione infissi interni ed esterni.

PERMESSO IN SANATORIA N.46/2011 del 29/06/2011

Con tale pratica il debitore chiedeva di potere sanare alcune opere realizzate senza alcun titolo edilizio nell'anno 2008. Più precisamente il frazionamento/fusione e cambio d'uso delle unità abitative originarie (part. 155, 161, 162) con conseguente realizzazione di monolocali ed appartamenti; modifica delle aperture esterne; realizzazione di impianti tecnologici e relativo convogliamento reflui in fossa Imhoff; installazione di una piscina di tipo prefabbricata (mt.10,00 x mt. 5,00) servita da uno spazio doccia e perimetralmente rifinita con adeguata pavimentazione.

Si precisa che per il fabbricato in oggetto la sottoscritta non ha rinvenuto, né presso l'ufficio commercio né presso il S.U.A.P., alcuna pratica relativa ad un'attività turistico-ricettiva. A parere della sottoscritta tali unità abitative vengono affittate con contratti di locazione turistica (così come previsto dall'art.53 del Codice del Turismo) e regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.

DIFFORMITÀ RILEVATE

Da un raffronto fra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (**PERMESSO IN SANATORIA N.46/2011**) si rilevano le seguenti difformità:

PIANO TERRA

Particella 161 subalterno 1: il subalterno è stato frazionato generando due unità immobiliari costituite ciascuna da una camera da letto con wc annesso (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2**).

Particella 155 subalterno 1: il subalterno è stato frazionato in due unità immobiliari tompagnando il vano porta di collegamento con realizzazione, per ciascuna unità, di un piano soppalcato dove sono ubicate le camere da letto. La destinazione di alcuni vani è stata variata per l'utilizzo separato delle unità formatesi (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 2: E' stato realizzato un soppalco dove è ubicata la camera da letto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 4: è stata variata la destinazione d'uso del subalterno (da magazzino ad appartamento) con realizzazione di tramezzature e di un soppalco dove è ubicata la camera da letto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**);

Particella 155 subalterno 5: è stata variata la destinazione d'uso del subalterno (da magazzino ad appartamento) con realizzazione di un soppalco dove è ubicata la camera da letto (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.2-3**).

PIANO PRIMO

Particella 161 subalterno 2: il subalterno è stato frazionato in due unità immobiliari con realizzazione per

ciascuna di un piano soppalcato adibito a camera da letto. La destinazione d'uso di alcuni vani è stata variata per l'utilizzo separato delle unità formatesi (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.4**);

Particella 162 subalterno 2: è stato realizzato un tramezzo per separare la zona letto dalla cucina (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.4**).

Per quanto riguarda i terreni si segnala che sulla particella 43 insiste un fabbricato adibito a Bar/reception edificato senza alcun titolo edilizio.

Tali abusi non sono regolarizzabili per i seguenti motivi:

- il **fabbricato adibito a Bar/reception** (che insiste su parte della particella 43) ricade in zona A.2 - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni. In tali Zone Omogenee non sono consentiti né ampliamenti né sopraelevazione dei fabbricati esistenti ma solo il recupero;
- la **realizzazione dei soppalchi** nelle varie unità immobiliari ha comportato una riduzione delle altezze dei vari vani tali da non essere conformi ai requisiti igienico-sanitari vigenti ed in alcuni casi ha comportato la costituzione di vani che per dimensione e destinazione d'uso non sono conformi alla normativa vigente.
- **un'unità abitativa** (civile abitazione) per essere considerata tale deve avere un'estensione minima 28 mq. ed essere munita di cucina. In qualche caso (**part. 161 sub.1**) il frazionamento in due unità immobiliari ha generato delle camere con bagno annesso che si configurano come tipologia affittacamere e/o B&B;
- il **cambio d'uso delle unità immobiliari** (**part. 155 sub. 4 e 5**) da magazzini a civili abitazioni non è possibile in quanto, a parte la realizzazione dei soppalchi che ha ridotto le altezze dei vani non conformandole ai requisiti igienico-sanitari vigenti, senza la realizzazione dei soppalchi verrebbe meno la quadratura minima necessaria per una civile abitazione (**part. 155 sub. 5**) e non si avrebbe comunque la superficie finestrata sufficiente sia per l'illuminazione che per il ricircolo dell'aria (**part. 155 sub.4**).

Quindi in base a quanto prima esposto, la sottoscritta ha provveduto a redigere un computo metrico che quantifica i costi (€ 19.362,57 circa) per ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo progetto approvato (cfr. **ALLEGATO 11 - Computi Metrici**). Ovviamente a tali costi si dovranno aggiungere gli oneri tecnici per l'inoltro della pratica di demolizione oltre altri oneri richiesti dall'U.T.C. di Trapani in sede di istruttoria pratica. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per la S.C.A. ammontano a circa € 1.800,00 (milleottocento/00).

Certificazioni energetiche

Per quanto riguarda gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativi alle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato, la sottoscritta ha provveduto a redigerli in quanto, negli atti depositati presso U.T.C. del Comune di Trapani, sono presenti soltanto alcuni Attestati di qualificazione Energetica (A.Q.E.) allegati ai titoli di proprietà che non costituiscono attestato di prestazione energetica (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestati di Prestazione Energetica**).

Per quanto riguarda le due unità con classificazione catastale a magazzino (Fg. 103 part. 155 sub. 4 e 5), la sottoscritta non ha provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica in quanto per tali immobili la normativa non ne prevede la redazione e l'allegazione ad un eventuale atto di compravendita

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile in oggetto è divenuto di proprietà del debitore giusto Atto di Vendita del 28/04/2004 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 29965 - n.racc. 14070, trascritto in Trapani il 08/05/2004 al reg.generale n.14328 e reg.particolare n.10585) - (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di Proprietà**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con particella 210 del Foglio di Mappa 302 del Comune di Trapani;
- a Sud con altra unità immobiliare della particella 213 del Foglio di Mappa 302 del Comune di Trapani;
- a Est con pozzo luce e con particelle 211 e 214 del Foglio di Mappa 302 del Comune di Trapani;
- a Ovest con pozzo luce pertinenziale e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	53,65 mq	1,00	53,65 mq	2,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				53,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/04/2004	[REDACTED] nata a Trapani il 09/08/1915, proprietaria per la quota di 1/1 nuda proprietà [REDACTED] usufruttuaria	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 436,00 Piano 4
Dal 28/04/2004 al 05/01/2005	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 128,08 Piano 4

Dal 21/05/2005 al 20/11/2018	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 128,08 Piano 4
------------------------------	---	--

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	302	213	12	1	A4	5	4 vani		128,08 €	4

Corrispondenza catastale

Si evidenziano alcune difformità nella planimetria catastale a seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi. Più precisamente è stato creato un piccolo disimpegno per separare le due camere da letto (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visure e planimetria catastale**).

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio la lieve difformità rilevata (pratica C.I.L.A.) e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). Il costo degli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale ammonta a circa € 400,00 (quattrocento/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è realizzato in muratura portante, solai intermedi e di copertura piani in legno. Internamente l'unità abitativa è in mediocri condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in mattoni di ceramica e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per il servizio igienico piastrellato anche a parete. L'intera unità immobiliare risulta controsoffittata e si registra nel vano wc un ammaloramento dello stesso controsoffitto a causa di infiltrazione. Nella camera da letto esposta ad est si evidenziano fenomeni di distacco dell'intonaco e strato pittorico in prossimità della finestra presumibilmente causato da infiltrazione d'acqua. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno. I prospetti esterni dell'intero fabbricato sono in mediocri condizioni di conservazione. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (Cfr. **ALLEGATO 04 – Documentazione Fotografica**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/05/2018
- Scadenza contratto: 29/04/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 240,00

L'unità immobiliare risulta dato in locazione al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] ed è stato stipulato in data successiva alla data del pignoramento.
(Cfr. **ALLEGATO 13 – Contratti di Locazione**)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1954 al 28/04/2004	[REDACTED] nata a Trapani il 09/08/1915, proprietaria per la quota di 1/1 nuda proprietà C.F. [REDACTED] [REDACTED] usufruttuaria	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] e	30/03/1954		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	01/01/1954		8160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2004	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C.F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	28/04/2004	29965	14070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	08/05/2004	14328	10585

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 10 – Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**) :

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 16/07/2008

N° repertorio: 70614

N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 18/01/2017

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta non ha avuto alcun riscontro presso l'U.T.C. del Comune di Trapani relativamente a pratiche inerenti al bene pignorato. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è antecedente al 1942; l'unico documento reperito in merito è un catastale datato 30/12/1939. Da quest'ultimo si evince che sono state apportate delle lievi modifiche senza alcun titolo edilizio e più precisamente è stato realizzato un disimpegno che permette di separare le due camere da letto. Al fine di regolarizzare il tutto sarà necessario predisporre una C.I.L.A. (ai sensi dell' articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016) e successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa €2.000,00 (duemila/00). A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 1.000,00 per sanzione (C.I.L.A.), € 51,65 per diritti di istruttoria (C.I.L.A.), € 464,00 (sanzione per tardiva presentazione di S.C.A.), € 51,65 diritti di segreteria (S.C.A.), € 240,00 diritti di istruttoria (S.C.A) per un importo totale (inclusi gli oneri tecnici) di circa €3.807,30(tremilaottocentosette/30).

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico dell'immobile è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U., iscritta al n°12541 nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. Dipartimento Energia n. 65/2011 (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestati di Prestazione Energetica**).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 41,33

A fronte della richiesta della sottoscritta circa la posizione debitoria o meno dell' esecutato nei confronti del condominio, l'Amministratore del "Condominio San Francesco") ha comunicato in data 25/01/2019 quanto segue:

- a) l'impegno annuo per l'unità immobiliare in oggetto è pari a euro 240,00 (duecentoquaranta/00), suddivisi in rate mensili di euro 20,00 (venti/00);
- b) alla data odierna il debito è pari a euro 41,33 (quarantuno/33), composto da euro 21,33 (ventuno/33) riporto anno precedente e da euro 20,00 (venti/00) relative alla mensilità corrente;
- c) alla data odierna non ci sono spese straordinarie deliberate;
- d) non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (cfr. **ALLEGATO 14 – Comunicazione Amministratore del "condominio San Francesco"**).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile in oggetto è divenuto di proprietà del debitore giusto Atto di Vendita del 21/06/1996 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 30182 - n.racc. 5864, registrato in Trapani il 25/06/1996 al n.1871 e trascritto in Trapani il 25/06/1996 al reg.generale n.10874 e reg.particolare n.9266) - (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di Proprietà**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con subalterno 8 della particella 82 del Foglio di Mappa 9 del Comune di Trapani e con corte del fabbricato;
- a Sud con altra unità immobiliare della particella 83 del Foglio di Mappa 9 del Comune di Trapani;
- a Est con vano scala;
- a Ovest con la via Lonero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,52 mq	63,62 mq	1,00	63,62 mq	3,15 m	Secondo
Balcone scoperto	1,85 mq	1,85 mq	0,25	0,46 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				64,08 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	██████ nata a Alcamo il 22/01/1885	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 441,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/06/1996	██████ nata a Alcamo il 22/01/1885	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 21/06/1996 al 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/11/2018	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 177,14 Piano 2

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	82	7	2	A4	5	3,5 vani	62 mq	177,14 €	2

Corrispondenza catastale

A seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale in atti l'unica difformità riscontrata è l'ampliamento del wc per la collocazione del box doccia (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visure e planimetria catastale**).

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio la lieve difformità rilevata (pratica C.I.L.A.) e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). Il costo degli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale ammonta a circa € 400,00 (quattrocento/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è realizzato in muratura portante con solai di copertura piani. Internamente l'unità abitativa è in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata interamente in parquet e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti; il servizio igienico risulta pavimentato e piastrellato anche a parete in mattoni di ceramica. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno. I prospetti esterni dell'intero fabbricato sono in discrete condizioni di conservazione. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (Cfr. **ALLEGATO 04 – Documentazione Fotografica**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2017
- Scadenza contratto: 09/10/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 270,00

L'unità immobiliare risulta data in locazione alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ed il contratto è stato stipulato in data successiva alla data del pignoramento (Cfr. **ALLEGATO 13 – Contratti di Locazione**)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1996	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C.F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/06/1996	30182	5864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/06/1996	10874	9266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	25/06/1996	1871	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 27/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 10 – Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**) :

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Trapani il 18/07/2008
 Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 6,00 %
 Rogante: Notaio [REDACTED]
 Data: 16/07/2008
 N° repertorio: 70614
 N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Trapani il 18/01/2017
 Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è stato edificato giusta **Licenza di Costruzione del 29/10/1956**.

Con tale Licenza la ditta allora proprietaria edificò al secondo piano del fabbricato, sito in Via Lonero, due distinte unità immobiliari complanari ad un'altra costruita con precedente autorizzazione del 1954 (**non oggetto dell'esecuzione**).

Successivamente **nel 1959** veniva presentata **richiesta per l'approvazione di alcune modifiche** apportate durante il corso dei lavori. Più precisamente per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto le variazioni consistevano nella modifica del vano tinello in pranzo e realizzazione della cucina in un vano attiguo e del bagno separati da un tramezzo (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**).

Da un raffronto fra quest'ultimo progetto e lo stato dei luoghi, la sottoscritta ha rilevato una piccola difformità che consiste nell'ampliamento del wc a discapito della cucina per la collocazione di un box doccia.

Tale difformità è regolarizzabile predisponendo una C.I.L.A. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa €2.000,00 (duemila/00). A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 1.000,00 per sanzione (C.I.L.A.), € 51,65 per diritti di istruttoria (C.I.L.A.), € 464,00 (sanzione per tardiva presentazione di S.C.A.), € 51,65 diritti di segreteria (S.C.A.), € 240,00 diritti di istruttoria (S.C.A) per un importo totale (inclusi gli oneri tecnici) di circa €3.807,30 (tremilaottocentosette/30).

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico dell'immobile è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U., iscritta al n°12541 nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. Dipartimento Energia n. 65/2011 (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestati di Prestazione Energetica**).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile in oggetto è divenuto di proprietà del debitore giusto Atto di Vendita del 21/06/1996 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 30182 - n.racc. 5864, registrato in Trapani il 25/06/1996 al n.1871 e trascritto in Trapani il 25/06/1996 al reg.generale n.10874 e reg.particolare n.9266)
(cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di Proprietà**).

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con altro subalterno della particella 82 del Foglio di Mappa 9 del Comune di Trapani;
- a Sud con il subalterno 7 della particella 82 del Foglio di Mappa 9 del Comune di Trapani;
- a Est con corte del fabbricato;
- a Ovest con la via Lonero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,49 mq	46,98 mq	1,00	46,98 mq	3,15 m	Secondo
Balcone scoperto	1,85 mq	1,85 mq	0,25	0,46 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				47,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED] nata a Alcamo il 22/01/1885	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 441,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/06/1996	[REDACTED] nata a Alcamo il 22/01/1885	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani

		Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 21/06/1996 al 09/11/2015	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/11/2018	██████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano 2

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	82	8	2	A4	5	3,5 vani	45 mq	177,14 €	2

Corrispondenza catastale

A seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale in atti l'unica le difformità riscontrate sono le seguenti (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visure e planimetria catastale**):

- demolizione del tramezzo che disimpegnava il wc dalla zona pranzo;
- i vani cucina e wc sono stati invertiti.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio la lieve difformità rilevata (pratica C.I.L.A.) e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). Il costo degli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale ammonta a circa € 400,00(quattrocento/00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è realizzato in muratura portante con solai di copertura piani. Internamente l'unità abitativa è in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata interamente in parquet e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti; il servizio igienico risulta pavimentato e piastrellato anche a parete in mattoni di ceramica. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno. I prospetti esterni dell'intero fabbricato sono in discrete condizioni di conservazione. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (Cfr. **ALLEGATO 04 – Documentazione Fotografica**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/06/2013
- Scadenza contratto: 13/06/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 206,58

L'unità immobiliare risulta data in locazione al Sig. [REDACTED] con decorrenza dal 13/06/2017, con tacito rinnovo per altri anni quattro (e quindi con scadenza il 13/06/2021). Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla data del pignoramento (Cfr. **ALLEGATO 13 – Contratti di Locazione**)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1996	[REDACTED] nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C.F. [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/06/1996	30182	5864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/06/1996	10874	9266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	25/06/1996	1871	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 10 – Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**) :

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 16/07/2008

N° repertorio: 70614

N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 18/01/2017

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è stato edificato giusta **Licenza di Costruzione del 29/10/1956**.

Con tale Licenza la ditta allora proprietaria edificò al secondo piano del fabbricato, sito in Via Lonerò, due distinte unità immobiliari complanari ad un'altra costruita con precedente autorizzazione del 1954 (**non oggetto dell'esecuzione**).

Successivamente **nel 1959** veniva presentata **richiesta per l'approvazione di alcune modifiche** apportate durante il corso dei lavori. Più precisamente per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto le variazioni consistevano nella modifica del vano tinello in pranzo creando il vano cucina al posto del bagno e quest'ultimo al posto del riposto con antibagno (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**).

Da un raffronto fra quest'ultimo progetto e lo stato dei luoghi, la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- demolizione del tramezzo che disimpegnava il wc dalla zona pranzo;
- i vani cucina e wc sono stati invertiti.

Tali difformità sono regolarizzabili predisponendo una C.I.L.A.. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa €2.000,00 (duemila/00). A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 1.000,00 per sanzione (C.I.L.A.), € 51,65 per diritti di istruttoria (C.I.L.A.), € 464,00 (sanzione per tardiva presentazione di S.C.A.), € 51,65 diritti di segreteria (S.C.A.), € 240,00 diritti di istruttoria (S.C.A.) per un importo totale (inclusi gli oneri tecnici) di circa €3.807,30 (tremilaottocentosette/30).

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico dell'immobile è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U., iscritta al n°12541 nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. Dipartimento Energia n. 65/2011 (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestati di Prestazione Energetica**).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile in oggetto è divenuto di proprietà del debitore giusto Atto di Vendita del 21/06/1996 rogato dal Notaio [REDACTED] (n.rep. 30182 - n.racc. 5864, registrato in Trapani il 25/06/1996 al n.1871 e trascritto in Trapani il 25/06/1996 al reg.generale n.10874 e reg.particolare n.9266) (cfr. **ALLEGATO 06 - Titoli di Proprietà**).

CONFINI

Il fabbricato con annesso terreno confina:

- a nord con altra unità abitativa facente parte della particella 1086;
- a sud con altra unità abitativa facente parte della particella 1086;
- ad est con particella 839 del foglio di mappa n. 214 del Comune di Erice;
- ad ovest con la via Emily Dickinson.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,89 mq	91,05 mq	1,00	91,05 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	63,17 mq	84,19 mq	1,00	84,19 mq	2,80 m	1
Sottotetto	24,93 mq	40,92 mq	0,33	13,50 mq	1,70 m	2
Abitazione	63,80 mq	91,05 mq	0,50	45,52 mq	2,60 m	Seminterrato

Terreno pertinenziale	291,71 mq	291,71 mq	0,18	52,51 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	10,22 mq	10,22 mq	0,25	2,56 mq	0,00 m	1
Terrazza	36,35 mq	36,35 mq	0,20	7,27 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				296,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2008 al 11/03/2009	NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 214, Part. 1086, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 1.417,67 Piano T-1-2-S1
Dal 11/03/2009 al 09/11/2015	nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 214, Part. 1086, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 1.417,67 Piano T-1-2-S1
Dal 09/11/2015	nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 214, Part. 1086, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 207 mq. Rendita € 1.417,67 Piano T-1-2-S1

NOTA 1 - l'attuale particella 1086 è stata generata dalla soppressione delle particelle 1022,1025,1029,1030,1032,1034. Tali particelle a loro volta sono state generate dalle originarie particelle 50,98,118,124.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	214	1086	6	2	A7	5	9 vani	207 mq	1417,67 €	T-1-2- S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano le seguenti difformità (cfr. **ALLEGATO 05 - Stralcio, visure e planimetrie catastali**):

PIANO SECONDO - nel vano sottotetto è presente un wc non rappresentato in planimetria catastale. Inoltre le altezze indicate sono differenti rispetto lo stato dei luoghi (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati grafici - TAV.12**)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto del pignoramento ha una superficie utile complessiva di 242.81 mq divisi nel seguente modo (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborati Grafici - TAV. 10/11/12**):

Il Piano terra, avente una superficie utile complessiva di mq. 69.89, è contraddistinto da un vano cucina/pranzo, un salone, un riposto, un wc ed un disimpegno in cui sono ubicati sia la scala di collegamento fra i vari livelli che l'ascensore.

Il Piano primo, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.17, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annessa cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. Due delle tre camere da letto due sono dotate di balconi scoperti rispettivamente di mq. 4.30 e mq. 5.92.

Il Piano secondo, avente una superficie utile complessiva di mq. 24.93, è composto da un vano sottotetto con annesso wc. Da tale vano sottotetto si accede ad una terrazza di mq. 36.35 circa in cui è ubicato il piccolo locale tecnico che ospita la caldaia.

Il Piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala e ascensore che esternamente, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.80, è composto da un locale di sgombero, un wc ed un riposto. Occorre precisare che tale piano, indicato come seminterrato (non accessibile dall'esterno), in realtà non lo è in quanto presenta solo due lati, quello nord e quello ovest, addossati rispettivamente a terrapieno corrispondente alle verande poste a quota del piano terra, mentre per il lato est risulta libero ed accessibile da un vano porta ed il lato sud è addossato alla villetta confinante (si rimanda per maggiori chiarimenti al paragrafo della "regolarità urbanistica").

Il fabbricato (villetta) è realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi latero-cementizi e tetto a falda rivestito con coppi siciliani. Internamente l'unità abitativa, completa e rifinita in ogni sua parte, è in ottime condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in parquet e provvista di zoccolatura il legno in tutti gli ambienti fatta eccezione per il piano seminterrato, che risulta pavimentato in grès porcellanatom, e per tutti i servizi igienici presenti nei vari piani piastrellati anche a parete. Il collegamento fra i vari piani è permesso da una scala interna rivestita in legno e da un elevatore con fermata ad ogni piano escluso il piano secondo (sottotetto). Gli infissi sia interni ed esterni sono in legno e questi ultimi dotati di persiane del medesimo materiale. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano (in vano caldaia è collocato nella terrazza del secondo piano) e di climatizzazione. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia; l'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina. L'intero fabbricato è intonacato e rifinito con strato di finitura di colore chiaro. Al fabbricato è annessa una modesta area pertinenziale di circa mq. 291.71 totali. Tale area è caratterizzata da due verande scoperte (mq.92.80 circa) pavimentate in cotto, un' area vincolata a parcheggio (mq. 59.20 circa) ed un'area a verde (mq. 127.00 totali). L'accesso al lotto è permesso sia da un piccolo cancello in ferro per l'accesso pedonale che da un cancello di dimensioni maggiori per l'accesso carrabile. L'intero lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è recintato in muratura con sovrastante staccionata in legno. La parte di recinzione prospiciente la Via Emily Dickinson risulta rivestita in pietra, la restante recinzione risulta intonaca. Nel complesso bisogna sottolineare che l'intero immobile è in buono stato di manutenzione e dal punto di vista statico e strutturale è in ottime condizioni (cfr. **ALLEGATO 04 – Documentazione Fotografica**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta essere destinato ad abitazione del debitore e del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1959 al 12/08/2002	██████████ nato a Erice il 04/05/1926, proprietario per la quota 1/1 nuda proprietà NOTA 1	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████	31/08/1959	74066	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	06/09/1959		12575
Dal 12/08/2002 al 18/11/2004	██████████ nata a Palermo il 16/10/1928, proprietario per la quota 2/3 ██████████ nata a Erice il 12/04/1924, proprietario per la quota 1/3	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2002	1101	330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/01/2004	2730	2181
Dal 18/11/2004 al 11/03/2009	██████████ ██████████ ██████████ per la quota 1/1 ██████████ NOTA 2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████		49459	9462
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/12/2004	36805	25914
Dal 11/03/2009	██████████ nato a Erice il 17/06/1978, proprietario per la quota di 1/1 C.F. ██████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████		125	98
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/03/2009	6953	4949

NOTA 1 - Con tale atto al Sig. [REDACTED] veniva donato, dalla [REDACTED], la nuda proprietà di una tenuta di terre sita in c/da San Giovannello, territorio di Erice, con fabbricato rurale ivi insistente individuato in catasto al Fg.214 p.lle 50,124,98,118 (originarie particelle che a seguito di vari frazionamenti hanno dato origine all'attuale particella 1086 il cui sub. 6 è oggetto dell'esecuzione).

NOTA 2 - Con tale atto la ditta [REDACTED] divenne proprietaria di un lotto di terreno individuato in catasto al Fg.214 p.lle 50,124,98,118,326 da potere di [REDACTED].

In tale atto veniva precisato che il terreno oggetto della vendita era interessato da lottizzazione convenzionata che prevedeva la realizzazione di n.10 unità abitative su due lotti, Lotto A e Lotto B (su cui ricade l'immobile oggetto dell'esecuzione), nonché di aree per urbanizzazione e per viabilità carrabile.

Si segnala che con tale atto di vendita le Signore [REDACTED] hanno compiuto un atto che comporta l'accettazione tacita dell'eredità del loro rispettivo marito e fratello [REDACTED]. Accettazione tacita dell'eredità del 18/11/2004 (trascritta in Trapani il 09/02/2017 ai nn. 2653/2082), relativamente all'immobile in catasto al Fg. 214 p.lle 50,124,98,118 a favore delle Signore [REDACTED] (quota 2/3) e [REDACTED] (quota 1/3) contro [REDACTED] e (quota 1/1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 27/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 10 – Visure ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**) :

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/03/2009
Reg. gen. 6955 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 11/03/2009
N° repertorio: 126
N° raccolta: 99

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017
Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Erice classifica l'immobile zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, dipendente da un complesso edilizio realizzato su un lotto di terreno interessato da una lottizzazione convenzionata, è stato realizzato in forza della Concessione edilizia per il piano di lottizzazione convenzionato n° 53/2006 del 09/08/2006, della Concessione edilizia per la costruzione di n.10 delle villette previste dal piano di lottizzazione n° 20/2007 del 21/05/2007 e della Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della 47/85 rilasciate alla ditta [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 08 - Documentazione U.T.C. Comune di Erice**).

CONCESSIONE EDILIZIA n°53 del 09/08/2006 (lottizzazione ex "[REDACTED]" ed opere di urbanizzazione primaria) Con tale titolo la ditta [REDACTED] divenuta proprietaria, con atto di compravendita del 18/11/2004, del lotto di terreno già interessato da lottizzazione convenzionata di cui al progetto di piano di lottizzazione (lottizzazione "[REDACTED]" con relative opere di urbanizzazione approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice nella seduta del 05/08/2004 al n.30, veniva autorizzata ad eseguire i lavori di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione. Il lotto di terreno interessato era individuato al catasto terreni al Fg. 214 p.lle 50,98,118,124.

CONCESSIONE EDILIZIA n°20 del 21/05/2007 (costruzione n°10 villette Lotto A e Lotto B) Con tale titolo la ditta [REDACTED] veniva autorizzata a realizzare nei due lotti di terreno facenti parte della lottizzazione, Lotto "A" e Lotto "B", rispettivamente n.3 e n.7 villette. In particolare nel lotto "B" dovevano essere realizzate n.7 villette divise in due blocchi, uno formato da 5 villette a schiera di cui 4 uguali (B1,B2,B3,B4,B5) e l'altro da due villette (B6,B7). La villetta oggetto dell'esecuzione, ricade nel lotto "B" ed è individuata come villetta "B6". Il progetto prevedeva per quest'ultima un piano seminterrato destinato a cantina; un piano rialzato (piano terra) composto da ingresso/salone, soggiorno/cucina, wc e disimpegno; un piano primo composto da tre vani letto, wc, cabina armadi, riposto e disimpegno; un piano sottotetto non abitabile ed un terrazzo praticabile. Veniva vincolata a parcheggio un'area scoperta di mq.59.20.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ai sensi dell'art.15 L.47/85 del 29/08/2008 (prot.n°35220 - approvato il 19/10/2009) Con tale variante nella villetta B6 si apportavano le seguenti modifiche:

Piano seminterrato - realizzazione di un wc, un ripostiglio ed una bocca di lupo (finestra).

Piano Terra (rialzato) - realizzazione di un ripostiglio.

Piano Primo - allargamento del bagno, abolizione del riposto, allargamento cabina armadi, creazione del secondo balcone in una delle tre camere da letto.

Piano secondo (sottotetto) - realizzazione di un riposto.

Successivamente, in data 29/10/2009, veniva rilasciato certificato di **Abitabilità/Agibilità n. 77/2009** relativo alle n.10 villette con tipologia A1,A2,A3,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO - Aumento di cubatura. Tale livello in realtà doveva essere quasi del tutto interrato con quota fuori terra pari a cm. 40; accessibile dalla scala e ascensore interni. In sintesi l'intero piano in realtà non è un seminterrato in quanto presenta solo due lati, quello nord e quello ovest, addossati rispettivamente a terrapieno corrispondente alle verande poste a quota del piano terra, mentre per il lato est risulta libero ed

accessibile da un vano porta ed il lato sud è addossato alla villetta confinante

PIANO SECONDO - Aumento di cubatura. Sono state modificate le altezze massima e minima. In progetto l'altezza variava da mt. 0.00 a mt. 1.80 in realtà varia da mt. 0.75 a mt. 2.70. Essendo un sottotetto non abitabile non era stato considerato ai fini del calcolo della cubatura. Inoltre il riposto previsto da progetto è nella realtà è un wc (superficie residenziale).

A seguito di colloqui intercorsi con l'U.T.C. del Comune di Erice, per poter regolarizzare gli abusi si deve ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (non è possibile realizzare altra cubatura) inoltrando pratica per la demolizione e ricostruzione presso l'U.T.C. del Comune di Erice.

Più precisamente si dovrebbe:

- rinterrare il piano scantinato;
- demolire il solaio di copertura per realizzarlo nuovamente con le altezze come da progetto.

Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa € 8000.00. A tale cifra andranno sommati le sanzioni che in questa fase non è possibile quantificare ma che saranno quantificate al momento della presentazione di un eventuale progetto di demolizione e ricostruzione oltre che le spese per effettuare le opere di demolizione e ricostruzione che la sottoscritta ha provveduto a quantificare (cfr. **ALLEGATO 11 - Computi Metrici**).

Certificazioni energetiche

Il certificato energetico del fabbricato è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U., iscritta al n°12541 nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.D.G. Dipartimento Energia n. 65/2011 (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestati di Prestazione Energetica**).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva denominato "Baglio Locoforte" con annesso lotto di terreno.

L'immobile in oggetto è così costituito:

- un fabbricato con destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva stagionale (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2) con corte pertinenziale (Fg.103 part.155 sub.7);

- un lotto di terreno di mq. 5.060 catastali (Fg.103 part.43,121,848) su cui insistono una piscina ed un fabbricato adibito a reception/bar.

Tutti i sopracitati immobili, ubicati in Trapani, località Locogrande, Via Locogrande n.61, urbanisticamente ricadono parte in zona "A2" - zona di recupero delle borgate ■ delle antiche frazioni e parte in zona "E.6" - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre).

FABBRICATO (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2), costituito da più immobili contigui ad una e due elevazioni fuori terra, con una superficie coperta totale di mq.297,22, è così distribuito:

Piano Terra (sup. utile complessiva mq.228,61) - costituito da n°6 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 camere indipendenti con bagno di pertinenza e n°1 mini appartamento non munito di cucina/angolo cottura, per un totale di 8 unità.

In alcune unità è stata sfruttata la massima altezza del fabbricato (ad un'elevazione fuori terra) realizzando dei soppalchi in ferro e legno in cui sono ubicate le camere da letto.

Piano Primo (sup. utile complessiva mq.111,82) - raggiungibile per mezzo di un vano scala indipendente, accessibile dall'area esterna pavimentata, è costituito da n°3 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 unità con bagno di pertinenza di cui una con due camere da letto per un totale di 5 unità.

In due dei tre mini appartamenti sono stati realizzati dei soppalchi in ferro e legno dove sono ubicate le camere da letto.

LOTTO DI TERRENO (Fg.103 part.43,121,848) - posto a NORD del fabbricato principale, prevalentemente coltivato ad uliveto (Fg.103 part.848) si sviluppa per una superficie totale di mq. 5.060 catastali. In parte di esso ricadono una piscina di modeste dimensioni con area pavimentata ed area a verde (su part.121 e 43) ed un fabbricato, non accatastato e non autorizzato, adibito a reception/bar (su part. 43).

Buona parte della particella 121, parte della particella 43, e l'intera corte (Fg.103 part.155 sub.7)

risultano pavimentate in cotto così come l'area perimetrale della piscina, munita di uno spazio doccia e circondata da area a verde. La particella 848 è accessibile anche direttamente dalla strada Locogrande per tramite di un cancello in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 161, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 161, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 7, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto uliveto - Fg. 103, Part. 121, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 848, Qualità Vigneto uliveto

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

Valore di stima del bene: € [REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato e lotto di terreno Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61	1706,73 mq	[REDACTED]	[REDACTED]	100,00%	[REDACTED]
Valore di stima:					[REDACTED]

Valore di stima: € [REDACTED]

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Costi per ripristinare lo stato dei luoghi	19362,57	€

Valore finale di stima: [REDACTED]

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4
Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano quarto destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via San Francesco D'Assisi. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 42.00, fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.20 della Via San Francesco D'Assisi da cui si accede all'androne che conduce ad un ampio pozzo luce da cui si diparte una scala in pietra esterna, del tipo "alla trapanese", che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/pranzo, due camere, una cucina, un wc ed un

piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.555,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4	53,65 mq	700,00 €/mq	€ 37.555,00	100,00%	€ 37.555,00
Valore di stima:					€ 37.555,00

Valore di stima: € 37.555,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3807,30	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.836,70

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonerò n. 23, piano 2
 Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonerò. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 52.52, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonerò da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, una cucina, un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 44.856,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trapani (TP) - Via Lonerò	64,08 mq	700,00 €/mq	€ 44.856,00	100,00%	€ 44.856,00

n. 23, piano 2					
Valore di stima:					€ 44.856,00

Valore di stima: € 44.856,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3807,30	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

Valore finale di stima: € 33.920,30

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonero. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 38,49, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonero da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, un cucinino, un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.208,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2	47,44 mq	700,00 €/mq	€ 33.208,00	100,00%	€ 33.208,00
Valore di stima:					€ 33.208,00

Valore di stima: € 33.208,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3807,30	€

Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
-------------------------------------	--------	---

Valore finale di stima: € 24.019,50

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),
 Il bene in oggetto è costituito da una villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Erice in Via Emily Dickinson. L'immobile, dipendente da un complesso edilizio e realizzato nel lotto "B" di una lottizzazione convenzionata, è individuato come villetta "B6". Urbanisticamente il bene ricade in zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice. Il bene ha le caratteristiche di villetta unifamiliare con zona giorno posta al piano terra, zona notte al piano primo. I vari livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna ed un elevatore (ascensore). Il fabbricato è addossato, nel lato sud, ad altra villetta, mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 291,71 totali (al netto dell'area di sedime della villetta). Tale area è caratterizzata da due verande scoperte (mq.92.80 circa), un'area vincolata a parcheggio (mq. 59.20) ed area a verde (mq. 127.00 totali).
Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di mq. 69.89, è contraddistinto da un vano cucina/pranzo, un salone, un riposto, un wc ed un disimpegno in cui sono ubicati sia la scala di collegamento fra i vari livelli che l'ascensore.
Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.17, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annessa cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. Due delle tre camere da letto sono dotate di balconi scoperti (rispettivamente di mq. 4.30 e mq. 5.92).
Il piano secondo, avente una superficie utile complessiva di mq. 24.93, è composto da un vano sottotetto con annesso wc. Da tale vano sottotetto si accede ad una terrazza di mq. 36.35 circa in cui è ubicato il piccolo locale tecnico che ospita la caldaia.
Il piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala e ascensore che esternamente, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.83, è composto da un locale di sgombero, un wc ed un riposto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1086, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 444.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),	296,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 444.900,00	100,00%	€ 444.900,00
Valore di stima:					€ 444.900,00

Valore di stima: € 444.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
Costi per ripristinare lo stato dei luoghi	56813,42	€

Valore finale di stima: € 313.351,58

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 30/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amoroso Caterina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato e lotto di terreno ubicato a Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva denominato "Baglio Locoforte" con annesso lotto di terreno.

L'immobile in oggetto è così costituito:

- un fabbricato con destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva stagionale (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2) con corte pertinenziale (Fg.103 part.155 sub.7);
- un lotto di terreno di mq. 5.060 catastali (Fg.103 part.43,121,848) su cui insistono una piscina ed un fabbricato adibito a reception/bar.

Tutti i sopracitati immobili, ubicati in Trapani, località Locogrande, Via Locogrande n.61, urbanisticamente ricadono parte in zona "A2" - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni e parte in zona "E.6" - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre).

FABBRICATO (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2), costituito da più immobili contigui ad una e due elevazioni fuori terra, con una superficie coperta totale di mq.297,22, è così distribuito:

Piano Terra (sup. utile complessiva mq.228,61) - costituito da n°6 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 camere indipendenti con bagno di pertinenza e n°1 mini appartamento non munito di cucina/angolo cottura, per un totale di 8 unità.

In alcune unità è stata sfruttata la massima altezza del fabbricato (ad un'elevazione fuori terra) realizzando dei soppalchi in ferro e legno in cui sono ubicate le camere da letto.

Piano Primo (sup. utile complessiva mq.111,82) - raggiungibile per mezzo di un vano scala indipendente, accessibile dall'area esterna pavimentata, è costituito da n°3 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 unità con bagno di pertinenza di cui una con due camere da letto per un totale di 5 unità.

In due dei tre mini appartamenti sono stati realizzati dei soppalchi in ferro e legno dove sono ubicate le camere da letto.

LOTTO DI TERRENO (Fg.103 part.43,121,848) - posto a NORD del fabbricato principale, prevalentemente coltivato ad uliveto (Fg.103 part.848) si sviluppa per una superficie totale di mq. 5.060 catastali. In parte di esso ricadono una piscina di modeste dimensioni con area pavimentata ed area a verde (su part.121 e 43) ed un fabbricato, non accatastato e non autorizzato, adibito a reception/bar (su part. 43).

Buona parte della particella 121, parte della particella 43, e l'intera corte (Fg.103 part.155 sub.7) risultano pavimentate in cotto così come l'area perimetrale della piscina, munita di uno spazio doccia e circondata da area a verde. La particella 848 è accessibile anche direttamente dalla strada Locogrande per tramite di un cancello in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 161, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 161, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 7, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto uliveto - Fg. 103, Part. 121, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 848, Qualità Vigneto uliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica gli immobili pignorati zona A.2 - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni e zona E.6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre).

Prezzo base d'asta: [REDACTED]

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4
Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano quarto destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via San Francesco D'Assisi. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 42.00, fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.20 della Via San Francesco D'Assisi da cui si accede all'androne che conduce ad un ampio pozzo luce da cui si diparte una scala in pietra esterna, del tipo "alla trapanese", che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/pranzo, due camere, una cucina, un wc ed un piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

Prezzo base d'asta: € 25.836,70

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2
Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonero. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 52.52, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonero da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, una cucina, un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

Prezzo base d'asta: € 33.920,30

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Lonero n. 23, piano 2
Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed

ubicata in Trapani nella Via Lonero. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 38,49, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonero da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, un cucinino, un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona A.1 - Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani.

Prezzo base d'asta: € 24.019,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),

Il bene in oggetto è costituito da una villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Erice in Via Emily Dickinson. L'immobile, dipendente da un complesso edilizio e realizzato nel lotto "B" di una lottizzazione convenzionata, è individuato come villetta "B6". Urbanisticamente il bene ricade in zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice. Il bene ha le caratteristiche di villetta unifamiliare con zona giorno posta al piano terra, zona notte al piano primo. I vari livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna ed un elevatore (ascensore). Il fabbricato è addossato, nel lato sud, ad altra villetta, mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 291,71 totali (al netto dell'area di sedime della villetta). Tale area è caratterizzata da due verande scoperte (mq.92.80 circa), un'area vincolata a parcheggio (mq. 59.20) ed area a verde (mq. 127.00 totali).

Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di mq. 69.89, è contraddistinto da un vano cucina/pranzo, un salone, un riposto, un wc ed un disimpegno in cui sono ubicati sia la scala di collegamento fra i vari livelli che l'ascensore.

Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.17, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annessa cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. Due delle tre camere da letto sono dotate di balconi scoperti (rispettivamente di mq. 4.30 e mq. 5.92).

Il piano secondo, avente una superficie utile complessiva di mq. 24.93, è composto da un vano sottotetto con annesso wc. Da tale vano sottotetto si accede ad una terrazza di mq. 36.35 circa in cui è ubicato il piccolo locale tecnico che ospita la caldaia.

Il piano seminterrato, accessibile sia internamente dal vano scala e ascensore che esternamente, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.83, è composto da un locale di sgombero, un wc ed un riposto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1086, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Erice classifica l'immobile zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice.

Prezzo base d'asta: € 313.351,58

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: XXXXXXXXXX

Bene N° 1 - Fabbricato e lotto di terreno			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato e lotto di terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 161, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 161, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 162, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 103, Part. 155, Sub. 7, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto uliveto - Fg. 103, Part. 121, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 848, Qualità Vigneto uliveto	Superficie	1706,73 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva denominato "Baglio Locoforte" con annesso lotto di terreno. L'immobile in oggetto è così costituito: - un fabbricato con destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva stagionale (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2) con corte pertinenziale (Fg.103 part.155 sub.7); - un lotto di terreno di mq. 5.060 catastali (Fg.103 part.43,121,848) su cui insistono una piscina ed un fabbricato adibito a reception/bar. Tutti i sopracitati immobili, ubicati in Trapani, località Locogrande, Via Locogrande n.61, urbanisticamente ricadono parte in zona "A2" - zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni e parte in zona "E.6" - zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre). FABBRICATO (Fg. 103 part.155 sub.1,2,3,4,5,6 - part. 161 sub.1 e 2 - part. 162 sub. 1 e 2), costituito da più immobili contigui ad una e due elevazioni fuori terra, con una superficie coperta totale di mq.297,22, è così distribuito: <u>Piano Terra</u> (sup. utile complessiva mq.228,61) - costituito da n°6 mini appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 camere indipendenti con bagno di pertinenza e n°1 mini appartamento non munito di cucina/angolo cottura, per un totale di 8 unità. In alcune unità è stata sfruttata la massima altezza del fabbricato (ad un'elevazione fuori terra) realizzando dei soppalchi in ferro e legno in cui sono ubicate le camere da letto. <u>Piano Primo</u> (sup. utile complessiva mq.111,82) - raggiungibile per mezzo di un vano scala indipendente, accessibile dall'area esterna pavimentata, è costituito da n°3 mini		

	appartamenti muniti di cucina/angolo cottura, n°2 unità con bagno di pertinenza di cui una con due camere da letto per un totale di 5 unità. In due dei tre mini appartamenti sono stati realizzati dei soppalchi in ferro e legno dove sono ubicate le camere da letto. LOTTO DI TERRENO (Fg.103 part.43,121,848) - posto a NORD del fabbricato principale, prevalentemente coltivato ad uliveto (Fg.103 part.848) si sviluppa per una superficie totale di mq. 5.060 catastali. In parte di esso ricadono una piscina di modeste dimensioni con area pavimentata ed area a verde (su part.121 e 43) ed un fabbricato, non accatastato e non autorizzato, adibito a reception/bar (su part. 43). Buona parte della particella 121, parte della particella 43, e l'intera corte (Fg.103 part.155 sub.7) risultano pavimentate in cotto così come l'area perimetrale della piscina, munita di uno spazio doccia e circondata da area a verde. La particella 848 è accessibile anche direttamente dalla strada Locogrande per tramite di un cancello in ferro.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.836,70

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via San Francesco D'Assisi n. 20, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 213, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	53,65 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano quarto destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via San Francesco D'Assisi. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 42.00, fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.20 della Via San Francesco D'Assisi da cui si accede all'androne che conduce ad un ampio pozzo luce da cui si diparte una scala in pietra esterna, del tipo "alla trapanese", che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/pranzo, due camere, una cucina, un wc ed un piccolo disimpegno.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.920,30

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Lonerò n. 23, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	64,08 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano quarto destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via San Francesco D'Assisi. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 42.00, fa parte di un maggiore fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.20 della Via San Francesco D'Assisi da cui si accede all'androne che conduce ad un ampio pozzo luce da cui si diparte una scala in pietra esterna, del tipo "alla trapanese", che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un ingresso/pranzo, due camere, una cucina, un wc ed un piccolo disimpegno.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.019,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Lonerò n. 23, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 82, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	47,44 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare di piano secondo destinata a civile abitazione ed ubicata in Trapani nella Via Lonerò. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona A1 – Zona del centro storico urbano - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Trapani. L'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie utile complessiva di mq. 38,49, fa parte di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è accessibile dal civico n.23 della Via Lonerò da cui si accede all'androne che conduce ad un'ampia corte e da qui al vano scala che permette di raggiungere i vari piani del fabbricato. L'unità immobiliare risulta così distribuita: un Soggiorno/pranzo, una camera, un cucinino, un wc.		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.351,58

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Emily Dickinson n. 11 (già via 667),		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 214, Part. 1086, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	296,60 mq
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da una villetta unifamiliare con annesso terreno pertinenziale a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Erice in Via Emily Dickinson. L'immobile, dipendente da un complesso edilizio e realizzato nel lotto "B" di una lottizzazione convenzionata, è individuato come villetta "B6". Urbanisticamente il bene ricade in zona C.1 - espansione (San Cusumano - Rigaletta) - per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice. Il bene ha le caratteristiche di villetta unifamiliare con zona giorno posta al piano terra, zona notte al piano primo. I vari livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna ed un elevatore (ascensore). Il fabbricato è addossato, nel lato sud, ad altra villetta, mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 291,71 totali (al netto dell'area di sedime della villetta). Tale area è caratterizzata da due verande scoperte (mq.92.80 circa), un'area vincolata a parcheggio (mq. 59.20) ed area a verde (mq. 127.00 totali). <u>Il piano terra</u>, avente una superficie utile complessiva di mq. 69.89, è contraddistinto da un vano cucina/pranzo, un salone, un riposto, un wc ed un disimpegno in cui sono ubicati sia la scala di collegamento fra i vari livelli che l'ascensore. <u>Il piano primo</u>, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.17, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annessa cabina armadio, un bagno ed un disimpegno. Due delle tre camere da letto sono dotate di balconi scoperti (rispettivamente di mq. 4.30 e mq. 5.92). <u>Il piano secondo</u>, avente una superficie utile complessiva di mq. 24.93, è composto da un vano sottotetto con annesso wc. Da tale vano sottotetto si accede ad una terrazza di mq. 36.35 circa in cui è ubicato il piccolo locale tecnico che ospita la caldaia. <u>Il piano seminterrato</u>, accessibile sia internamente dal vano scala e ascensore che esternamente, avente una superficie utile complessiva di mq. 63.83, è composto da un locale di sgombero, un wc ed un riposto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO E LOTTO DI TERRENO UBICATO A TRAPANI (TP) - LOCALITÀ LOCOGRANDE, VIA LOCOGRANDE N. 61

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 26/11/2007
Reg. gen. 32728 - Reg. part. 7627
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 210.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 21/11/2007
N° repertorio: 69540
N° raccolta: 12586
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 16/07/2008
N° repertorio: 70614
N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017
Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 20, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 16/07/2008
N° repertorio: 70614
N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017
Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA LONERO N. 23, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 16/07/2008
N° repertorio: 70614
N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA LONERO N. 23, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/07/2008
Reg. gen. 19582 - Reg. part. 3322
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 16/07/2008
N° repertorio: 70614
N° raccolta: 13234

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/01/2017
Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ERICE (TP) - VIA EMILY DICKINSON N. 11 (GIÀ VIA 667),

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/03/2009
Reg. gen. 6955 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 11/03/2009

N° repertorio: 126

N° raccolta: 99

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 18/01/2017

Reg. gen. 1380 - Reg. part. 1157

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

errore di digitazione in perizia

identificazione catastale odierna

Tabella di correlazione degli identificativi catastali a seguito della varizione territoriale - L.R. 3 del 10/02/2021										
BENI IMMOBILIARI CATASTO FABBRICATI										
Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dettaglio
Trapani	103	161	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	4,5 vani	R.Euro:174,30	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	161	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	2,5 vani	R.Euro:174,30	
Trapani	103	161	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	3,5 vani	R.Euro:244,03	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	161	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano 1		A03	5	3,5 vani	R.Euro:244,03	
Trapani	103	162	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	3,5 vani	R.Euro:174,30	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	162	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	2,5 vani	R.Euro:174,30	
Trapani	103	162	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	2 vani	R.Euro:139,44	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	162	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano 1		A03	5	2 vani	R.Euro:139,44	

Trapani	103	155	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	2 vani	R.Euro:139,44	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	155	1	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	2 vani	R.Euro:139,44	
Trapani	103	155	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	1,5 vani	R.Euro:104,58	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	155	2	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	1,5 vani	R.Euro:104,58	
Trapani	103	155	3	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	3,5 vani	R.Euro:244,03	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	155	3	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		A03	5	3,5 vani	R.Euro:244,03	
Trapani	103	155	4	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		C02	6	40 m ²	R.Euro:138,41	con variazione territoriale - L.R. 3 DEL 10/02/2021 da Trapani a Misiliscemi
Misiliscemi	40	155	4	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		C02	6	40 m ²	R.Euro:138,41	
Trapani	40	155	5	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		C02	6	17 m ²	R.Euro:58,82	Bene comune censibile
Misiliscemi	40	155	5	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T		C02	6	17 m ²	R.Euro:58,82	Bene comune censibile
Trapani	40	155	7	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile
Misiliscemi	40	155	7	STRADA LOCOGRANDE n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile

Tabella BENI LOTTO1			
Comune	Foglio	Particella	Sub
Misiliscemi	40	161	1
Misiliscemi	40	161	2
Misiliscemi	40	162	1
Misiliscemi	40	162	2
Misiliscemi	40	155	1
Misiliscemi	40	155	2
Misiliscemi	40	155	3
Misiliscemi	40	155	4
Misiliscemi	40	155	5
Misiliscemi	40	155	7
Misiliscemi	40	43	
Misiliscemi	40	121	
Misiliscemi	40	848	

VALORE DI STIMA

**Tabella di correlazione degli identificativi catastali a seguito della varizione territoriale -
L.R. 3 del 10/02/2021**

BENI IMMOBILIARI CATASTO TERRENI										
Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Trapani	103	43		VIGN ULIVET	3	0	7	0	Euro: 3,62	Euro: 1,81
Misiliscemi	40	43		VIGN ULIVET	3	0	7	0	Euro: 3,62	Euro: 1,81
Trapani	103	121		SEMIN ARBOR	3	0	2	40	Euro: 1,43	Euro: 0,50
Misiliscemi	40	121		SEMIN ARBOR	3	0	2	40	Euro: 1,43	Euro: 0,50
Trapani	103	848		VIGN ULIVET	3	0	41	20	Euro: 21,28	Euro: 10,64
Misiliscemi	40	848		VIGN ULIVET	3	0	41	20	Euro: 21,28	Euro: 10,64

TABELLA SULLA CONSISTENZA DEL LOTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (unità 9 e 10) - part. 161 sub.1	32,21 mq	41,94 mq	1,00	41,94 mq	3,10 m	Terra
Abitazione (unità 11) - part. 162 sub.1	32,99 mq	40,85 mq	1,00	40,85 mq	2,80 m	Terra
Abitazione (unità 3B) - part. 155 sub.3	26,61 mq	50,08 mq	1,00	50,08 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (unità 4B) - part. 155 sub.2	33,37 mq	42,39 mq	1,00	42,39 mq	2,25 m	Terra
Soppalco praticabile	26,79 mq	51,46 mq	0,33	16,98 mq	2,50 m	
Abitazione (unità 5B) - part. 155 sub.4	38,27 mq	47,80 mq	1,00	47,80 mq	2,25 m	Terra
Soppalco praticabile	14,27 mq	38,08 mq	0,33	12,57 mq	2,55 m	
Abitazione (unità 6 e 8) - part. 155 sub.1	30,87 mq	42,86 mq	1,00	42,86 mq	2,45 m	Terra
Soppalco praticabile	29,45 mq	45,83 mq	0,33	15,12 mq	2,35 m	
Abitazione (unità 7) - part. 155 sub.5	15,23 mq	21,04 mq	0,33	6,94 mq	2,25 m	
Abitazione (unità 1A e 2A) - part. 155 sub.6	44,68 mq	57,25 mq	0,33	18,89 mq	3,40 m	1
Abitazione (unità 4A e 5A) - part. 161 sub.2	32,23 mq	40,89 mq	1,00	40,89 mq	2,10 m	1
Soppalco praticabile	18,71 mq	42,70 mq	0,33	14,09 mq	2,05 m	
Abitazione (unità 3A) - part. 162 sub.2	27,90 mq	34,56 mq	1,00	34,56 mq	3,20 m	1
Fabbricato (Bar/reception)	64,24 mq	71,59 mq	1,00	71,59 mq	2,90 m	Terra
Corte (part. 155 sub.7)	416,00 mq	416,00 mq	0,18	74,88 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo (al netto dell'area di sedime del	4988,41 mq	4988,41 mq	0,18	897,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1470,34 mq		

Evidenziato in giallo l'inserimento del sub. 6 e la correzione della consistenza del primo rigo

Tabella correttiva con tutte le unità e i dati catastali corretti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	40	161	1	3	A3	5	4,5 vani	61 mq	313,75 €	T-1
	40	161	2	3	A3	5	3,5 vani	43 mq	244,03 €	1
	40	162	1	3	A3	5	3,5 vani	42 mq	174,3 €	T
	40	162	2	3	A3	5	2 vani	43 mq	139,44 €	1
	40	155	1	3	A3	5	2 vani	49 mq	139,44 €	T
	40	155	2	3	A3	5	1,5 vani	42 mq	104,58 €	T
	40	155	3	3	A3	5	3,5 vani	53 mq	244,03 €	T
	40	155	4	3	C2	6	40 mq.	40 mq	138,41 €	T
	40	155	5	3	C2	6	17 mq.	17 mq	58,82 €	T
	40	155	6	3	A/3	5	4,5 vani	61 mq	313,75 €	1
	40	155	7		B.C.N.C.					

terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
40	43				Vigneto uliveto	3	00.07.00 mq	3,62 €	1,81 €	
40	121				Seminativo arborato	3	00.02.40 mq	1,43 €	0,5 €	
40	848				Vigneto uliveto	3	00.41.20 mq	21,28 €	10,64 €	

Valore di stima del bene: XXXXXXXXXX

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato e lotto di terreno Trapani (TP) - Località Locogrande, Via Locogrande n. 61	1470,34 mq	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	100,00%	XXXXXXXXXX
Valore di stima:					XXXXXXXXXX

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Costi per ripristinare lo stato dei luoghi	19362,57	€

Valore finale di stima: XXXXXXXXXX