TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Campisi

Esperto stimatore: Arch. Luciano Santoro

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

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra indicata è quella media.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

Per la regolarizzazione catastale è necessario quanto segue.

- redazione di un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale;

- presentazione in catasto fabbricati di una nuova planimteria aggiornata allo stato di fatto.

Oneri per la regolarizzazione catastale:

- oneri professionali per la redazione del tipo mappale, compresi i diritti catastali, € 1.500,00;

- oneri professionali per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, compresi i diritti catastali, € 500,00.

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

Si allega una planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

Copertura: in parte piana ed in parte a volta.

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

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

Pavimentazione interna: battuto di calcestruzzo; condizioni: discrete.

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 28/09/1998 al 21/06/2021</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo Barresi</td><td>28/09/1998</td><td>19363</td><td>5829</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/10/1998</td><td>15600</td><td>13129</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>16/10/1998</td><td>3283</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

3. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

- cambio della destinazione d'uso da abitazione a magazzino;

- modifica esterna del prospetto consistente nella realizzazione di un vano porta di maggiori dimensioni rispetto alla presenza in progetto di un vano finestra e di un vano porta di minori dimensioni;

- modifiche interne consistenti nella demolizione dei muri portanti interni;

- ampliamento dell'immobile nell'area libera retrostante lato est, occupando di fatto l'intera superficie del lotto di terreno;

- a seguito dell'ampliamento e della demolizione dei muri portanti interni, l'immobile è di fatto costituito da un unico locale;

- poichè le rampe di scala sono state parzialmente demolite, il piano terrazzo non è più accessibile;

- realizzazione di un vano finestra, prospiciente su proprietà altrui, nel muro portante di confine lato sud.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

1)- Pratica per il Comune

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- oneri concessori € 1.960,00;

- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per il Genio Civile

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

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

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

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

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI

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

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- trasformazione in finestra di un vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta;

- chiusura della veranda coperta prospiciente sulla via dell'Assunta;

- trasformazione in finestra della porta alla romana posta a nord;

- ampliamento del vano lato nord-ovest.

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

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

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

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

Catasto fabbricati (CF)

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

Corrispondenza catastale

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

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

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- non assenti i muri perimetrali sui lati ovest e sud;

- il vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta risulta di maggiori dimensioni;

- mancano le pareti divisorie interne.

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

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

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Esposizione: a sud e a nord.

Altezza interna utile: m. 2,70.

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

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

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

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

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

Altezza interna utile: m. 3,50.

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

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

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

Pavimentazione interna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

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

Pavimentazione esterna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

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

Altezza interna utile: m. 3,50.

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

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

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

Pavimentazione interna: mattoni in monocottura; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Sezione C - Soggetto n. 1 contro: - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. - Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

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

imposta ipotecaria € 515,48
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 609,48

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 515,48
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 609,48

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

imposta ipotecaria € 515,48
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 609,48

4. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

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

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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

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

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

m^3/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'atto di concessione edilizia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- trasformazione in finestra di un vano porta prospiciente sulla via dell'Assunta;

- chiusura della veranda coperta prospiciente sulla via dell'Assunta;

- alcune pareti perimetrali, sui lati est ed ovest, sono stati realizzati con uno spessore inferiore rispetto a quanto riportato nel progetto, aumentando in tal modo la superficie utile dell'appartamento;

- la chiusura del balcone retrostante ha comportato l'ampliamento sia in superficie che in volume del vano limitrofo ubicato sul lato nord-ovest;

- trasformazione in finestra della porta alla romana posta a nord;

- ampliamento del vano lato nord-ovest.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

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

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

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione € 2.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

- oneri per il ripristino della veranda coperta secondo le previsioni progettuali, consistenti nella demolizione del tratto di muro lato est rispetto alla veranda, smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- non sono stati realizzati i muri perimetrali, sui lati ovest e sud, che delimitano l'immobile e nemmeno gli accessori interni all'immobile;

- il vano porta prospiciente sul porticato è stato realizzato in maggiori dimensioni, unificandolo con il vano porta inerente all'area di parcheggio adiacente;

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distruzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;

- spostamento di vani porta;

- frazionamento dell'unità immobile consistente nell'attribuzione del servizio (riportato nella planimetria catastale) ubicato a sud-ovest, ad altra unità non interessata dalla presente procedura.

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

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

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

Altezza interna utile: m. 2,95.

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

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

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

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

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano

e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

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

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

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

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

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

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

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

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

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

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

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

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

- diversa distruzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;

- spostamento di vani porta;

- frazionamento dell'unità immobile consistente nell'attribuzione del servizio (riportato nella planimetria catastale) ubicato a sud-ovest, ad altra unità non interessata dalla presente procedura.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

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

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

- oneri professionali € 1.500,00.

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

		Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- apertura di un vano finestra lato est;

- apertura di un vano porta ad est dell'ingresso;

- realizzazione di una parete divisoria.

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

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

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

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

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

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

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

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

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: mediocri.

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 247,79
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 341,79

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

imposta ipotecaria € 247,79
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 341,79

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

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

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

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

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

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

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

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in

pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

- apertura di un vano finestra lato est;

- apertura di un vano porta ad est dell'ingresso;

- realizzazione di una parete divisoria.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate consistono:

- nel frazionamento dell'immobile in due unità autonome;

- nella diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di una piccola finestra nel muro limitrofo alla via 2 Giugno;

- nella chiusura di due vani porta interni al fine di rendere indipendenti le due unità;

- apertura di un vano porta nel muro esterno lato est;

- apertura di un vano porta nel vano scala per consentire l'accesso all'unità lato ovest;

- realizzazione di una terrazza dovuta all'ampliamento dell'immobile posto al piano terra.

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad ovest e ad est.

Altezza interna utile: m. 3,48.

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

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

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

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

Infissi interni: legno tamburato; condizioni: buone.

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

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

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

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

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

4. Cancellazione di Pignoramento:

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

Totale € 294,00

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

- DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale.

- DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, pericolose o inquinanti.

- EDIFICAZIONE: a mezzo di singole concessioni.

- DENSITA' FONDIARIA: 3,00 mc/mq.

- ALTEZZA: massima consentita m. 10,50.

- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 3.

- RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70%.

- SUPERFICIE A VERDE: minimo 20% dell'area non edificabile.

- PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

Le difformità riscontrate consistono:

- nel frazionamento dell'immobile in due unità autonome;

- nella diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di una piccola finestra nel muro limitrofo alla via 2 Giugno;

- nella chiusura di tre vani porta interni al fine di rendere indipendenti le due unità;

- trasformazione di un vano porta prospiciente sulla via 2 Giugno in vano finestra;

- realizzazione di un solo balcone sul prospetto;

- apertura di un vano porta nel muro esterno lato est;

- apertura di un vano porta nel vano scala per consentire l'accesso all'unità lato ovest;

- realizzazione di una terrazza dovuta all'ampliamento dell'immobile posto al piano terra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 2.500,00.

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

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

La difformità riscontrata consiste nell'ampliamento della veranda retrostante.

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e a nord.

Altezza interna utile: m. 2,70.

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

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

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

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

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

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 06/11/1980 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanni Barresi</td><td>06/11/1980</td><td>163907</td><td>6599</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani</td><td>27/11/1980</td><td>22656</td><td>20185</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro</td><td>25/11/1980</td><td>9713</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
  Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021
  Note: Sezione C - Soggetto n. 2 contro Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

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

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

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

4. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

Pratica di condono edilizio n. 6024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

- oneri per il costo di costruzione € 700,00

- oneri rilascio concessione in sanatoria € 300,00.

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

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

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

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la particella 1037 del foglio 3 di Trapani risulta accorpata alla particella 1037 sub 2 del foglio 3 di Trapani;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di un vano porta tra il magazzino e l'androne.

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

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

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

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

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

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: m. 3,45.

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

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

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

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni: buone.

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 06/11/1980 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanni Barresi</td><td>06/11/1980</td><td>163907</td><td>6599</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani</td><td>27/11/1980</td><td>22656</td><td>20185</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro</td><td>25/11/1980</td><td>9713</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

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

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

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

4. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 490 del 16.03.1982.

Pratica di condono edilizio n. 6024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

- oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione € 2.000,00

- oneri rilascio concessione in sanatoria € 300,00.

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

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

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

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

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

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

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

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e sud.

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

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

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

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

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: mediocri.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

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

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Posto auto antistante.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

3. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

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

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

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

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

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Certificato di abitabilità rilasciato il 04/06/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

- oneri per la demolizione del locale di sgombero, compreso lo smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

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

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

Si allega la planimetria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

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

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

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

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

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

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

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

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

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

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

Trascrizioni

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

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

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

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

imposta ipotecaria € 606,57

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

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

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

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

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

5. Cancellazione di Pignoramento:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m^3/metro quadrato.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 972 del 23/08/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (07/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 972 del 23/08/2001.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un magazzino, posato al piano terra, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, da cui ha accesso.

L'immobile è costituito da un locale di mq. 75,18 circa, tre accessori e soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con vano scala e con la via Convento San Francesco di Paola, porticato comune intermedio; ad est con sottopassaggio, a sud con area adibita a parcheggio e con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	85,78 mq	98,10 mq	1	98,10 mq	3,45 m	terra
Soppalco non praticabile	4,11 mq	4,11 mq	0.2	0,82 mq	1,42 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**98,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**98,92 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/10/1981** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Rendita € 0,29 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Rendita € 222,70 Piano T
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 222,70 Piano T

I titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1213	1	2	C2	5	88 mq	98 mq	222,7 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 15/09/1981.

Le difformità riscontrate consistono:

- nella demolizione di una parete divisoria;

- nella realizzazione di un soppalco all'interno del riposto lato sud-ovest;

- nella realizzazione di una parete divisoria.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: m. 3,45; sotto il soppalco m. 2,00.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni in cemento e scaglietta; condizioni: mediocri.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; serrande avvolgibili in metallo; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 09/10/1981 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>09/10/1991</td><td>63657</td><td>12016</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>24/10/1981</td><td>20346</td><td>17689</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro</td><td>15/10/1981</td><td>8386</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 291,76
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 385,76

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 291,76
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 385,76

3. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.065,52 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria

(If) non può superare i 9 m^3/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m^3/metro quadrato per un massimo di 1.000 m^3 con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m^3/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l?allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L’intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed

alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m^3/metro quadrato.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 226 del 29/04/1981.

Certificato di abitabilità rilasciato in data 21/09/1981.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 226 del 29/04/1981, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;

- realizzazione di una parete divisoria;

- realizzazione di un soppalco all'interno del riposto ubicato a sud-ovest.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile escluso il soppalco.

- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- diritti di segreteria € 51,65;

- oneri professionali € 1.500,00.

Il soppalco non è sanabile in quanto l'area sottostante non rispetta l'altezza minima interna prevista di m. 2,40 dal comma 1° art. 1 del Decreto Ministeriale 05/07/1975 e dall'art. 61 comma 1° lett. d) del Regolamento Edilizio Comunale per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'area sottostante il soppalco ha un'altezza interna utile di mt. 2,00, misura inferiore rispetto a quella imposta dalle normative sopraccitate.

Oneri per la demolizione del soppalco, per lo smaltimento e trasporto del materiale di risulta presso discarica autorizzata, quantificabili in € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Leonardo Sciascia n. 3, composto di cinque vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Leonardo Sciascia attraverso l'area e androne condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con area condominiale, a sud con la via Leonardo Sciascia, area condominiale intermedia, ad ovest don vano scala condominiale e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,80 mq	119,36 mq	1	119,36 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	24,70 mq	26,48 mq	0.25	6,62 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**125,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**125,98 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/11/1989** al **02/05/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1
Dal **02/05/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **24/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **24/03/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **25/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96 Piano 1
Dal **25/05/2018** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96

		Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Costituzione del 09/11/1989 n. 699.3/1989.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Variazione di toponomastica del 24/03/2015.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione di toponomastica del 25/05/2018 protocollo n. TP0050988.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	78	18	3	A2	7	6,5 vani	135,00 mq	704,96 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (10/03/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est.

Altezza interna utile: m. 2,70.

Strutture verticali: struttura portante intelaiata in c.a.; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta

bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 02/05/1990 al 21/06/2021</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>02/05/1990</td><td>74801</td><td>15345</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>24/05/1990</td><td>11076</td><td>9213</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro</td><td>16/05/1990</td><td>1800</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Trapani il 08/07/2015
  Reg. gen. 12147 - Reg. part. 1154
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.216.488,86
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 608.244,43
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
  Data: 06/07/2015
  N° repertorio: 676/2015
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Legale dell'08/07/2015:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 561,34
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 655,34

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.260,02 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

La Zona “B.1” comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona “B.1” si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m^3/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m^3/metro quadrato per un massimo di 1.000 m^3 con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m^3/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l?allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m^2/100 m^3, riducibili a 5,00 m^2/100 m^3 nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti.

L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70.

In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate.

Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m^3/metro quadrato.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 396 del 20/12/1989.

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 27/03/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (10/03/2022) sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 396 del 20/12/1989.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, composto di due vani e w.c., la cui superficie complessiva calpestabile è di mq. 30,58 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la via Corallai, da cui ha accesso, a sud-est in parte con **** Omissis **** ed in parte con cortile, a sud-ovest in parte con lo stesso cortile ed in parte con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a nord-ovest in parte con androne comune ed in parte con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,58 mq	37,92 mq	1	37,92 mq	2,71 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**37,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**37,92 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misura dell'altezza interna sopra indicata corrisponde all'altezza media.

L'altezza interna utile minima è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. B, Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T
Dal **01/01/1992** al **02/03/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. B, Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **02/03/1994** al **27/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49

		Piano T
Dal **03/09/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **03/09/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,46 Piano T
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3 , Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 24 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 15,49 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PARTICELLA 251 SUB 1

Fino alla data del 30/06/1987: impianto meccanografico.

Variazione dell'01/01/1992 del quadro tariffario.

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Rettifica d'Ufficio (n. 5470.1/2001) protocollo n. 260914 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364339 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 252 SUB 1

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364340 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	251	1	1	A5	3	1 vano	19 mq	15,49 €	T	
	301	252	1	1	A5	3	1 vano	24 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenate in catasto in data 03/11/1939.

Le difformità riscontre consistono:

- nell'accorpamento della particella 251 sub 1 con la particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani.

- modifiche interne.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, è emerso che l'immobile era costituito da due unità immobiliari indipendenti ma tra loro comunicanti, ognuna delle quali con un proprio identificativo catastale.

L'immobile è di fatto costituito dalla particella 251 sub 1 e dalla particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 251 sub 1 del foglio 301 di Trapani è stata accorpata alla particella 252 sub 1 del foglio 301 di Trapani; detto accorpamento non risulta in catasto.

PATTI

L'immobile ha diritto di veduta sul cortile comune corrispondente in catasto alla particella 254 del foglio 301 di Trapani, giusto atto di compravendita n. 9587 del repertorio e n. 4525 della raccolta del 09/09/2004 ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, registrato a Trapani il 09/09/2004 al n. 3786.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato sufficiente di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud-est sulla via Corallai.

Altezza interna utile: media m. 2,71; minima m. 2,55.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Copertura: piana; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica, 4 pezzi sanitari; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 02/03/1994 al 27/05/2001</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>02/03/1994</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>11/01/1996</td><td>718</td><td>638</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Trapani</td><td>09/01/1995</td><td>1321</td><td>322</td></tr>
</table>

Dal **27/05/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Tratani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/02/2003	3634	3006
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/02/2002	232	330
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	26/08/2003	7747	3714
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/09/2003	19969	16107
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/09/2004** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	09/09/2004	9587	4525
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/09/2004	27809	19682
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro	09/09/1994	3786	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.470,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle

farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/11/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Verificando lo stato dei luoghi con le uniche planimetrie catastali del 03/11/1939, è emerso che l'immobile era costituito da due unità immobiliari indipendenti ma tra loro comunicanti, ognuna delle quali con un proprio identificativo catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- accorpamento delle due unità immobiliari;

- realizzazione di un w.c.;

- modifica esterna dovuta alla chiusura di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica presso il Comune ed un'altra presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto ai piani primo, secondo e terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, ciascun piano composto di due vani, disimpegno e w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'mmobile confina a sud-est con la via Corallai, a nord-est con vano scala comune, a nord-ovest in parte con cortile ed in parte con **** Omissis ****, a sud-ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,45 mq	40,30 mq	1	40,30 mq	3,02 m	1
Balcone scoperto	1,52 mq	1,52 mq	0.25	0,38 mq	0,00 m	1
Abitazione	33,45 mq	40,30 mq	1	40,30 mq	2,99 m	2
Balcone scoperto	1,52 mq	1,52 mq	0.25	0,38 mq	0,00 m	2
Abitazione	33,45 mq	40,30 mq	1	40,30 mq	2,64 m	3
Balcone scoperto	1,52 mq	1,52 mq	0.25	0,38 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				**122,04 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**122,04 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezza sopre indicate rappresentano l'altezza media interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99

		Piano 1-2
Dal **03/09/2001** al **06/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3
Dal **03/09/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 VANI Rendita € 32,54 Piano 1-2-3
Dal **03/09/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2
Dal **06/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3 , Cons. 2 vani Rendita € 30,99 Piano 1-2
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano 3
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 32,54 Piano 1-2-3
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 17 mq Rendita € 15,49

		Piano 3
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 30,99 Piano 1-2
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 32,54 Piano 1-2-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PARTICELLA 252 SUB 2

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364341 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 253 SUB 2

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364344 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

PARTICELLA 252 SUB 3

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364342 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	252	2	1	A5	3	2 vani	48 mq	30,99 €	1-2	
	301	253	2	1	A5	1	3 vani	81 mq	32,54 €	1-2-3	
	301	252	3	1	A5	3	1 vano	17 mq	15,49 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presentate in catasto in data 03/11/1939 (particella 252 sub 2 e sub 3) ed in data 28/12/1939 (particella 253 sub 2).

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento delle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2 del foglio 301 di Trapani;

- modifiche interne ed esterne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si osserva che gli immobili posti ai piani primo, secondo e terzo sono stati accorpati nelle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2 del foglio 301 di Trapani.

Allo stato di fatto ogni piano dell'immobile costituisce una sola unità immobiliare, indipendente ed autonoma con accesso proprio dalla via Corallai attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

Ciascun piano dell'immobile è costituito nel seguente modo:

- piano primo costituito da una porzione della particella 252 sub 2 (piano primo) e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano primo), entrambe del foglio 301 di Trapani;

- piano secondo costituito da una porzione della particella 252 sub 2 (piano secondo) e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano secondo), entrambe del foglio 301 di Trapani;

- piano terzo costituito dalla particella 252 sub 3 e da una porzione della particella 253 sub 2 (piano terzo), entrambe del foglio 301 di Trapani.

PATTI

L'immobile ha diritto di veduta sul cortile comune corrispondente in catasto alla particella 254 del foglio 301 di Trapani, giusto atto di compravendita n. 9587 del repertorio e n. 4525 della raccolta del 09/09/2004 ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, registrato a Trapani il 09/09/2004 al n. 3786.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud-est.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno e piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica, 4 pezzi sanitari; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie

costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/03/1994** al **27/05/2001**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/01/1996	718	638
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	09/01/1995	1321	322
Dal **27/05/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Tratani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/02/2003	3634	3006
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/02/2002	232	330
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Notaio Francesco Di Natale	26/08/2003	7747	3714
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/09/2003	19969	16107
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/09/2004** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	09/09/2004	9587	4525
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/09/2004	27809	19682
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro	09/09/2004	3786	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 294,63
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 388,63

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.848,52 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del

decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle planimetrie catastali emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- accorpamento degli immobili corrispondenti alle particelle 252 sub 2, 252 sub 3 e 253 sub 2, tutte del foglio 301 di Trapani;

- modifiche esterne dovute alla realizzazione di due balconi alla romana per ciascun piano (totale sei balconi alla romana);

- modifiche interne dovute alla realizzazione di un w.c. e di un disimpegno, nonchè dell'apertura di un vano porta e di un vano finestra in muri portanti (stesse modifiche eseguite per ogni piano).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica presso il Comune ed un'altra presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;

- oneri professionali € 2.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato

modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 5.500,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di tre vani e sette accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobobile confina a nord con la Piazza Sant'Agostino, ad est con il vicolo San Giuseppe, a sud con **** Omissis **** e con il vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,16 mq	87,76 mq	1	87,76 mq	3,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**87,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**87,76 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/1977** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,78 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **29/11/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **29/11/1992** al **11/11/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **11/11/1994** al **09/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **09/02/2001** al **18/09/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **18/09/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **07/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3

		Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 3
Dal **07/11/2017** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 418,33 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	880	7	1	A3	5	6 vani	87 mq	418,33 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/03/1940.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distruzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;

- spostamento e apertura di vani porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria per le variazioni subìte dall'immobile.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in discreto stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est.

Altezza interna utile: m. 3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica dell'epoca; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 09/02/2001 al 21/06/2021</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Gino Attilio Di Vita</td><td>09/02/2001</td><td>25795</td><td>11743</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>19/02/2001</td><td>3801</td><td>3251</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	26/02/2001	780	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 222,74
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 316,74

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 222,74
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 316,74

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 927,48 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e

dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non

possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 27/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 27/03/1940 (corrispondente allo stato originario dell'immobile), sono le seguenti:

- diversa distruzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente sul vicolo San Giuseppe;

- spostamento e apertura di vani porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 15

l lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, composto di tre vani e un accessorio, nonchè un locale di sgombero con annesso w.c. al piano quarto, accessibili dal terrazzo tramite rampa di scala esterna.

L'immobile ha accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con il vicolo San Giuseppe, a sud con il vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,22 mq	48,71 mq	1	48,71 mq	3,00 m	3
Abitazione	8,30 mq	11,30 mq	1	11,30 mq	2,65 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**60,01 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,01 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/1977** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 3-4
Dal **01/01/1992** al **29/11/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **29/11/1992** al **11/11/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **11/11/1994** al **09/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **09/02/2001** al **18/09/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **18/09/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **09/11/2015** al **07/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 296,96 Piano 3-4
Dal **07/11/2017** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 296,96 Piano 3-4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	880	8	1	A3	4	5 vani	59 mq	296,96 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 29/03/1940.

La difformità riscontrata consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria per le variazioni subìte dall'immobile.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in discreto stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad est.

Altezza interna utile: m. 3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica dell'epoca; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 09/02/2001 al 21/06/2021</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Gino Attilio Di Vita</td><td>09/02/2001</td><td>25795</td><td>11743</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>19/02/2001</td><td>3801</td><td>3251</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	26/02/2001	780	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e

dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non

possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto alla planimetria catastale datata 29/03/1940 (corrispondente allo stato originario dell'immobile), consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un locale terraneo destinato ad attività commerciale, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 16, da cui ha accesso, ed avente una superficie calpestabile pari a mq. 13,20 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con la via Corallai, a sud-ovest con sottopassaggio altrui, a nord-ovest con cortile, a nord-est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	13,20 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	2,97 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	16,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	16,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/2001** al **03/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T
Dal **03/09/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T
Dal **09/09/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 , Cons. 12 mq Rendita € 211,33 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 12 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 211,33 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Periodo dal 27/05/2001 al 03/09/2001

Si evidenzia che la quota di 1/56 risultante in catasto è errata; la quota esatta è 7/56.

Variazione Foglio (n. 5471.1/2001) protocollo n. 260964 del 03/09/2001.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0364343 del 16/12/2003.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	253	1	1	C1	3	12 mq	18 mq	211,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 20/11/1939.

Le difformità consistono nella minore altezza interna utile e nella maggiore dimensione del vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria aggiornata.

Per la regolarizzazione catastale l'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato scadente di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: m. 2,97.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: scadenti.

Pavimentazione interna: parquet; condizioni: buone.

Infissi esterni: serranda avvolgibile in metallo; condizioni: scadenti.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/03/1994** al **27/05/2001**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/01/1996	718	638
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	09/01/1995	1321	322
Dal **27/05/2001** al **26/08/2003**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			27/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Agenzia delle Entrate-Tratani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/02/2003	3634	3006
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/02/2002	232	330
Dal **26/08/2003** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	26/08/2003	7747	3714
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/09/2003	19969	16107
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/09/2004** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	09/09/2004	9587	4525
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/09/2004	27809	19682
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro	09/09/2004	3786	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduta il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20716 del Reg. Gen. e al n. 15909 del Reg. Part.

Accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) trascritta a Trapani il 16/11/2017 al n. 20717 del Reg. Gen. e al n. 15910 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20098 - Reg. part. 15462
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Pignoramento dell'08/11/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.470,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di

destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/11/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 31/12/1939.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

Dalla planimetria catastale datata 20/11/1939, è emerso che l'attuale vano porta è di maggiori dimensioni rispetto a quanto riportato nella stessa panimetria catastale.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- spese di istruttoria € 51,65;

- oneri professionali € 1.000,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 3.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani nella via Spalti n. 83, composto di due vani, quattro accessori, nonchè due soppalchi.

L'immobile è accessibile dalla via Spalti attraverso un androne e vano scala condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con **** Omissis ****, ad est con disimpegno condominiale, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con la via Spalti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,36 mq	49,13 mq	1	49,13 mq	4,30 m	1
Balcone scoperto	1,66 mq	1,66 mq	0.25	0,41 mq	0,00 m	1
Soppalco non praticabile	10,20 mq	10,20 mq	0.2	2,77 mq	2,00 m	1
Soppalco non praticabile	3,64 mq	3,64 mq	0.2	0,73 mq	1,35 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**53,04 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**53,04 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 0,32 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **23/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 193,67 Piano 1
Dal **23/03/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 193,67 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 193,67 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	304	183	12	2	A3	7	3 vani	55 mq	193,67 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria presentata il 27/11/1991.

La difformità riscontrata consiste nella realizzazione di due soppalchi.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad ovest.

Altezza interna utile: m. 4,30.

Altezza interna utile sotto i soppalchi: variabile m. 2,00/2,95.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno; il bagno in piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno tamburato; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Soppalchi: struttura mista in legno e metallo; condizioni: buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/03/1992 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo Barresi</td><td>23/03/1992</td><td>3296</td><td>1797</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>03/04/1992</td><td>7329</td><td>6183</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>09/04/1992</td><td>1602</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse

storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel

rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 342 del 23/11/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 342 del 23/11/1990.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- spostamento del vano finestra del servizio;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- realizzazione di un soppalco soprastante il vano posto sul lato nord prospiciente sulla via Spalti, con annessa scala per accesso al soppalco;

- realizzazione di un soppalco soprastante il ripostiglio.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico con esclusione del soppalco posto nel vano lato nord prospiciente sulla via Spalti.

Detto soppalco non è sanabile in quanto l'area sottostante lo stesso soppalco non rispetta l'altezza minima interna prevista dal comma 1° art. 1 del Decreto Ministeriale 05/07/1975 e dall'art. 61 comma 1° lett. d) del Regolamento Edilizio Comunale.

Il comma 1° art. 1 del citato Decreto Ministeriale 05/07/1975 recita che l'altezza minima interna utile è fissata in mt. 2,70 per i locali abitabili.

L'area sottostante il soppalco ha un'altezza interna utile di mt. 2,27 (inferiore a quella imposta dalle normative sopraccitate).

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

- oneri per la demolizione del soppalco, compreso lo smaltimento ed il trasporto del materiale di risulta presso una discarica autorizzata, quantificabili in € 2.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 37, composto di un vano con annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Nunzio Nasi, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con vano scala condominiale, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	10,32 mq	15,95 mq	1	15,95 mq	3,22 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**15,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**15,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq. Rendita € 0,20 Piano T
Dal **01/01/1992** al **03/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T
Dal **03/08/2007** al **12/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T
Dal **12/04/2011** al **06/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T
Dal **06/05/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 262,46 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 11 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 262,46 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0261476 del 03/08/2007.

Variazione per presentazione planimetria mancante protocollo n. TP106823 del 12/04/2011.

Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	203	2	1	C1	5	11 mq	35 mq	262,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (17/03/2022), l'immobile risultava in un buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord sulla via Nunzio Nasi.

Altezza interna utile: m. 3,22.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Copertura: piana; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: in parte con lastre di marmo ed in parte con intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: rivestimento con mattoni di cemento e scaglie di marmo; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: saracinesca in metallo con infisso interno in legno; condizioni: scadenti.

Bagno: pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica; condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/07/1963** al **06/05/2011**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Fodale	21/07/1963		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	10/08/1963	5103	
Dal **06/05/2011** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	06/05/2011	38266	19986
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2011	9769	7218
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro	09/05/2011	3006	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4898 - Reg. part. 4035
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4896 - Reg. part. 4033
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4897 - Reg. part. 4034
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di quattro Ipoteche Giudiziali:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00 x 4 = € 1.176,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.764,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite

destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto

architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Dal titolo di provenienza emerge che il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio di licenza o di concessione o di autorizzazione, ciò sino alla data dell'ultimo titolo di provenienza del 06/05/2011.

Comunque sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 39, angolo con la via Gen. Domenico Giglio, composto di un vano con annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Nunzio Nasi da cui ha accesso, ad est con **** Omissis ****, ad ovest con la via Gen. Domenico Giglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	20,54 mq	30,54 mq	1	30,54 mq	3,05 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**30,54 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**30,54 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 0,32 Piano T
Dal **01/01/1992** al **03/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T
Dal **03/08/2007** al **12/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T
Dal **12/04/2011** al **10/08/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T
Dal **10/08/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 429,49 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 18 mq

		Rendita € 429,49 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di toponomastica protocollo n. TP0261474 del 03/08/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	203	3	1	C1	5	18 mq		429,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la sussistenza della corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto manca la planimetria catastale agli atti del catasto.

Si allega la planimetria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (23/02/2022), l'immobile risultava in un buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord sulla via Nunzio Nasi, ad ovest sulla via Gen. D. Giglio.

Altezza interna utile: m. 3,05.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: in parte con lastre di marmo ed in parte con intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni: buone.

Impianto idrico: condizioni: buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è stato locato giusto contratto di locazione del 12/09/2008, registrato a Trapani al n. 4619 serie III.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 21/07/1963 al 10/08/2011</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Fodale</td><td>21/07/1963</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	10/08/1963	5103	
Dal **10/08/2011** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	10/08/2011	38529	20178
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	12/08/2011	17296	13029
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Trapani il 08/07/2015

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 1154
Quota: 1/1
Importo: € 1.216.488,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 608.244,43
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.
Data: 06/07/2015
N° repertorio: 676/2015

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4896 - Reg. part. 4033
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4897 - Reg. part. 4034
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
  Trascritto a Trapani il 02/03/2012
  Reg. gen. 4898 - Reg. part. 4035
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di quattro Ipoteche Giudiziali:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00 x 4 = € 1.176,00

2. Cancellazione di Ipoteca Legale dell'08/07/2015:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.058,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Dal titolo di provenienza emerge che il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio di licenza o di concessione o di autorizzazione, ciò sino alla data dell'ultimo titolo di provenienza del 10/08/2011.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di due vani e accessori, la cui superficie utile complessiva è di mq. 31,33 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso comune, ad ovest con l'ingresso ed il cortile comuni, a nord con **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,33 mq	55,65 mq	1	55,65 mq	2,56 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**55,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**55,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata rappresenta quella media; l'altezza utile interna minima è m. 2,40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 0,13 Piano T
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 60,84 Piano T
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 60,84 Piano T
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Rendita € 60,84 Piano T
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 60,84 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	1	1	C2	2	31 mq	35 mq	60,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra (sulla via Cassaretto);

- apertura di un nuovo vano porta, lato ovest, con accesso dall'ingresso comune;

- ridimenzionamento del vano porta posto nel muro a nord dell'ingresso;

- ampliamento dell'immobile sul lato nord.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti,

fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e nel cortile interno.

Altezza interna utile: variabile m. 2,40/2,72.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/11/1989** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe	30/11/1989	74061	15151

		Orbosuè			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/12/1989	22354	18361
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra (sulla via Cassaretto);

- apertura di un nuovo vano porta, lato ovest, con accesso dall'ingresso comune;

- ridimenzionamento del vano porta posto nel muro a nord dell'ingresso;

- ampliamento dell'immobile sul lato nord.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

E' necessario, inoltre, il cambio della destinazione d'uso dell'immobile da magazzino ad abitazione.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- oneri concessori per il cambio della destinazione d'uso € 800,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.851,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un monolocale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, avente una superficie utile di mq. 12,00.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso comune, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con il cortile comune, ad est con l'ingresso comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,00 mq	21,26 mq	1	21,26 mq	2,57 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**21,26 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,26 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 0,10 Piano T
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 25,82 Piano T
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 25,82 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	2	1	A5	2	2 vani	21 mq	25,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento del w.c.;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra e realizzazione di un vano finestra (sulla via Cassaretto);

- apertura di un vano porta, lato est, con accesso dall'ingresso comune.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,55/2,60.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di</td><td>28/12/1989</td><td>22354</td><td>18361</td></tr>
</table>

		Pubblicità Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento del w.c.;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta a finestra e realizzazione di un vano finestra (sulla via Cassaretto);

- apertura di un vano porta, lato est, con accesso dall'ingresso comune;

- apertura di un vano finestra, lato est, prospiciene il cortile comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- spese di istruttoria € 51,65;

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 38,48 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,48 mq	57,32 mq	1	57,32 mq	1,94 m	primo ammezzato
			Totale superficie convenzionale:	**57,32 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**57,32 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 1,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,10 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 57,84 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 57,84 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	3	1	A4	1	3,5	48 mq	57,84 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta allo spostamento di una parete divisoria.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 1,90/1,97.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in scaglietta di marmo ed in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>28/12/1989</td><td>22354</td><td>18361</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta allo spostamento di una parete divisoria.

- modifica esterna dovuta alla variazione di ubicazione di un vano finestra posta nel muro lato nord.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- spese di istruttoria € 51,65;

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell’immobile è di € 2.551,65 a carico dell’acquirente.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 23,22 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con il vano scala comune, ad est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,22 mq	33,84 mq	1	33,84 mq	2,07 m	primo ammezzato
			Totale superficie convenzionale:	**33,84 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**33,84 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,07 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 41,32 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 41,32 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	4	1	A4	1	2,5 vani	29 mq	41,32 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento dell'immobile su parte del pianerottolo comune;

- apertura di un vano porta posto tra il cucinino e l'ingresso;

- chiusura di un vano porta;

- variazione del vano finestra, prospiciente sulla via Cassaretto, a vano porta alla romana.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,07.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in scaglietta di marmo ed in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>28/12/1989</td><td>22354</td><td>18361</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del

decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- modifica interna dovuta all'ampliamento dell'immobile su parte del pianerottolo comune;

- apertura di un vano porta posto tra il cucinino e l'ingresso;

- chiusura di un vano porta;

- variazione del vano finestra, prospiciente sulla via Cassaretto, a vano porta alla romana.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e tre accessori per una superficie utile complessiva di mq. 30,47 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest ed a nord con **** Omissis ****, ad est con il vano scala comune e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,47 mq	35,67 mq	1	35,67 mq	3,01 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**35,67 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**35,67 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,79.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,20 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 112,07 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	5	1	A4	5	3,5 vani	36 mq	112,07 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

La difformità riscontrata consistono in una diversa destinazione degli accessori dovuta alla realizzazione di un w.c. al posto della cucina, nonchè l'apertura di un vano finestra nel muro est del w.c., tutto ciò con riferimento alla planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,79/3,25.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta

bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/11/1989** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Orbosuè	30/11/1989	74061	15151
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/12/1989	22354	18361
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 20/12/2002 al 21/06/2021</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giacomo Cavasino</td><td>20/12/2002</td><td>41898</td><td>7498</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>24/12/2002</td><td>26868</td><td>22110</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Trapani</td><td>08/01/2003</td><td>102</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della

procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- una diversa destinazione degli accessori dovuta alla realizzazione di un w.c. al posto della cucina;

- apertura di un vano finestra nel muro est del w.c. prospiciente nel vano scala comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell’immobile è di € 2.551,65 a carico dell’acquirente.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vani e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 43,13 circa.

L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con il vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis **** ed il vano scala

comune, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,13 mq	54,31 mq	1	54,31 mq	3,23 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**54,31 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,31 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 3,07.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,28 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 155,45

		Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	6		A3						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- ridimensionamento del vano retrostante nord;

- apertura di un vano porta mel muro ovest limitrofo al vano scala.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 3,07/3,48.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: parte in scaglietta di marmo e parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>28/12/1989</td><td>22354</td><td>18361</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del

decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- ridimensionamento del vano retrostante nord;

- apertura di un vano porta mel muro ovest limitrofo al vano scala.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di tre vani e sei accessori per una superficie utile complessiva di mq. 65,40 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con il vano scala comune e **** Omissis ****, a nord con **** Omissis **** ed il vano scala comune, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,40 mq	81,50 mq	1	81,50 mq	3,13 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**81,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,28 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 160,10 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 160,10 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	7	1	A4	5	5 vani	93 mq	160,1 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;

- chiusura di un vano porta;

- spostamento di un vano porta;

- ridimensionamento del vano limitrofo al vano scala.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,70/3,60.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: parte in scaglietta di marmo e parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/12/1989	22354	18361
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	13/12/1989	4348	
Dal **20/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	20/12/2002	41898	7498
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/12/2002	26868	22110
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Trapani	08/01/2003	102	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020

Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 1.347.601,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 673.800,60
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 201,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 295,93

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 201,93
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 295,93

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 885,86 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle

specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- apertura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;

- chiusura di un vano porta;

- spostamento di un vano porta;

- ridimensionamento del vano limitrofo al vano scala;

- realizzazione di un muro nella zona sud-est rispetto al vano scala, al fine di ampliare il disimpegno limitrofo al cortile comune.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano quarto ed ultimo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42.

Allo stato di fatto l'immobile è suddiviso in due unità abitative.

L'unità abitativa ubicata sul lato est è costituita da due vani e annesso w.c.

L'unità abitativa ubicata sul lato ovest è costituita da un vano, w.c. e tre accessori d'uso.

Le due unità abitative sono rese indipendenti l'una dall'altra tramite un ingresso comune posto all'interno dell'immobile.

La superficie utile complessiva dell'immobile è di mq. 65,41 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Cassaretto, dalla quale ha accesso attraverso l'ingresso ed il vano scala comuni, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con vano scala e **** Omissis ****, ad est con il Comune di Trapani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,41 mq	80,45 mq	1	80,45 mq	2,60 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**80,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima utile interna è m. 2,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1989** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano 4
Dal **01/01/1992** al **20/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 7, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano 4
Dal **20/12/2002** al **06/02/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano 4
Dal **06/02/2003** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4

		Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 95,80 Piano 4
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 95,80 Piano 4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	226	8	1	A4	4	3,5 vani	87 mq	95,8 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 07/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- chiusura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;

- apertura di un vano finestra prospiciente la via Cassaretto;

- spostamento di un vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,50/2,70.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell’epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

<table>
<tr><td rowspan="9">Dal 30/11/1989 al 20/12/2002</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Orbosuè</td><td>30/11/1989</td><td>74061</td><td>15151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>28/12/1989</td><td>22354</td><td>18361</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Trapani</td><td>13/12/1989</td><td>4348</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 20/12/2002 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giacomo Cavasino</td><td>20/12/2002</td><td>41898</td><td>7498</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>24/12/2002</td><td>26868</td><td>22110</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Trapani</td><td>08/01/2003</td><td>102</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 07/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 10/03/2022 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (22/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- chiusura di un vano finestra prospiciente il cortile comune;

- chiusura di un vano porta;

- apertura di un vano finestra prospiciente la via Cassaretto;

- apertura di un vano finestra nel muro esterno lato est;

- spostamento di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terzo di un maggiore edificio, sito nel Comune di Trapani nella via Nino Bixio n. 69, angolo con la via XX Settembre, composto di due vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Nino Bixio attraverso un ingresso e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via XX Settembre, ad est con la via Nino Bixio, a sud con eredi **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,11 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	3,07 m	3
Balcone scoperto	0,90 mq	0,90 mq	0.25	0,23 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**50,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**50,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/07/1978** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,27 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **22/12/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 207,87 Piano 3
Dal **22/12/2000** al **02/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano 3
Dal **02/09/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 207,87 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	112	6	2	A4	6	3,5 vani	52 mq	207,87 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 03/06/1964.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- chiusura del vano porta lato nord del vano scala;

- apertura di un vano porta lato est del vano scala;

- trasformazione in bagno della cucina;

- chiusura di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;

- demolizione del balcone prospiciente sulla via XX Settembre;

- spostamento del vano porta, prospiciente sulla via XX Settembre, e trasformazione in vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (22/02/2022), l'immobile risultava in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord ed est.

Altezza interna utile: variabile m. 2,95/3,20.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: discrete.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato, in parte con tapparelle in pvc; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/12/2000** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	22/12/2000	25607	11644
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/01/2001	511	435
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del	10/01/2001	176	

		Registro			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle

farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 136 del 31/03/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (23/02/2022) non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato alla Licenza di costruzione n. 136 del 31/03/1967.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- chiusura del vano porta di collegamento all'unità immobiliare limitrofa posta a sud;

- spostamento del bagno nella zona ovest;

- chiusura di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;

- spostamento di un vano finestra prospiciente sulla via XX Settembre;

- spostamento del vano porta posto nella parete divisoria tra la cucina ed il bagno.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare un'istanza al Comune, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- Pratica per il Comune

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- diritti di segreteria e bolli per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria € 500,00;

- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 3.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso un androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis ****, a nord con **** Omissis ****, ad est con androne comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,20 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	2,76 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**33,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**33,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza utile interna minima misura m. 2,62.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/02/1982** al **19/01/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T
Dal **17/02/1982** al **19/01/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T
Dal **19/01/1984** al **14/05/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T
Dal **19/01/1984** al **14/05/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T
Dal **14/05/1987** al **11/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T
Dal **14/05/1987** al **11/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano

		Rendita € 0,06 Piano T
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 0,16 Piano T
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 0,06 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T
Dal **13/11/2000** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **13/11/2000** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T
Dal **30/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 15,49 Piano T
Dal **30/08/2007** al **06/12/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 228,95 Piano T
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 27 mq Rendita € 15,49 Piano T
Dal **06/12/2016** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 13 mq

		Rendita € 228,95 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	166	2	1	A5	3	1 vano	27 mq	15,49 €	T	
	303	166	1	1	C1	3	13 mq		228,95 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate il 29/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso della particella 166 sub 1 da negozio ad abitazione;

- accorpamento delle due unità immobiliari;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione dei due vani porta ad una sola finestra (sulla via Orfani);

- apertura di un vano porta nel muro limitrofo all'androne comune.

- variazione del vano porta esistente adiacente all'androne comune a vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi; .....(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 2,62/2,90.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parte in parquet e in parte in piastrelle in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell’epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294.00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del

P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle planimetrie catastali emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso della particella 166 sub 1 da negozio ad abitazione;

- accorpamento delle due unità immobiliari;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione dei due vani porta in una sola finestra (sulla via Orfani);

- apertura di un vano porta nel muro limitrofo all'androne comune.

- variazione del vano porta esistente adiacente all'androne comune in vano finestra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e annesso w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso i'androne ed il cortile comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis ****, ad est con cortile ed ingresso comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,72 mq	30,90 mq	1	30,90 mq	2,72 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**30,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**30,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/02/1982** al **19/01/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal **19/01/1984** al **14/05/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal **14/05/1987** al **11/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T
Dal **13/11/2000** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T
Dal **30/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4

		Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 33 mq Rendita € 64,04 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	166	3	1	A4	5	2 vani	33 mq	64,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 29/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta, adiacente al cortile comune, in vano finestra.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi; .....(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: m. 2,72.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell’epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294.00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano porta, adiacente al cortile comune, in vano finestra.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,65 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	2,58 m	primo
Balcone scoperto	0,60 mq	0,60 mq	0.25	0,15 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**65,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,23.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/02/1982** al **19/01/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1
Dal **19/01/1984** al **14/05/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1
Dal **14/05/1987** al **11/06/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano 1
Dal **13/11/2000** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano 1
Dal **30/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 238,60 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 238,60 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	166	4	1	A3	2	5,5 vani	73 mq	238,6 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 29/12/1939.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi; .....(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,23/2,74.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell’epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297.04

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297,04

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 203,04
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 297,04

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.185,12 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del

P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 29/12/1939.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile, è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad est con cortile comune e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,87 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	3,02 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**50,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**50,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima utile interna è m. 3,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/05/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,82 Piano 2-3
Dal **01/01/1992** al **05/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 445,44 Piano 2-3
Dal **05/07/2000** al **05/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal **05/06/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 155,45 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	166	6	1	A4	7	3,5 vani	54 mq	155,45 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 30/09/1986.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni e l'eliminazione del vano al piano quarto nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-5-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi; .....(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 3,00/3,05.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/06/2001** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Gino Attilio Di Vita	05/06/2021	26261	11984
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/06/2001	12268	10274
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate-Trapani-Ufficio del Registro	18/06/2001	2849	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294.00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse

storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel

rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dai titoli di provenienza dell'immobile emerge che il fabbricato è di vecchissima costruzione antecedente la data dell'01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile, è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell’immobile è di € 2.051,65 a carico dell’acquirente.

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto ai piani terzo e quarto di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e tre accessori posti al piano terzo, nonchè due locali di sgombero con annessi w.c. e terrazza ubicati al piano quarto.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Orfani, ad ovest con **** Omissis ****, ad est con cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,16 mq	51,84 mq	1	51,84 mq	2,97 m	3
Locale di sgombero	19,17 mq	24,12 mq	0.6	14,47 mq	2,60 m	4
Terrazza	24,70 mq	28,90 mq	0.1	2,89 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**69,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne sopra riportate sono quelle medie.

L'altezza minima interna del piano terzo è m. 2,95.

L'altezza minima interna utile del piano quarto è m. 2,55.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/1986** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 0,82 Piano 2-3
Dal **01/01/1992** al **05/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 445,44 Piano 2-3
Dal **05/07/2000** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano 3
Dal **13/11/2000** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45

		Piano 3
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 155,45 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	166	7	1	A4	7	3,5 vani	50 mq	155,45 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 15/09/1986.

Le difformità riscontrate consistono:

- al piano terzo in una diversa distribuzione degli spazi interni;

- al piano quarto nell'ampliamento dovuto alla realizzazione di due vani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 800,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, nonchè con riferimento alle unità immobiliari rilevate in catasto con i mappali 166 sub 1-2-3-4-6 e 7 con la comproprietà come per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte che di pertinenza e servono ciascuna unità immobiliare di che trattasi; .....(omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,95/3,00.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno; condizioni: discrete.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Locale di sgombero al piano quarto lato sud-ovest: le parteperimetrali sono del tipo in alluminio anodizzato smaltato.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l’immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell’epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294.00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Dai titoli di provenienza dell'immobile emerge che il fabbricato è di vecchissima costruzione antecedente la data dell'01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Lo stato dei luoghi non è conforme con quanto dichiarato nella planimetria catastale datata 15/09/1986.

Le difformità riscontrate alla data del sopralluogo avvenuto il 21/02/2022, e rispetto alla planimetria catastale datata 15/09/1986, sono le seguenti:

- al piano terzo in una diversa distribuzione degli spazi interni;

- al piano quarto nell'ampliamento dovuto alla realizzazione di due vani;

- il vano adibito a lavanderia è stato variato in un w.c.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico soltanto per quanto riguarda le modifiche apportate al piano terzo ed al piano quarto limitatamente al w.c.

La porzione di fabbricato, realizzata in ampliamento sull'area libera della terrazza, non è sanabile e quindi soggetta alla demolizione in quanto l'immobile è inserito, nel P.R.G., nell'elenco dei beni tutelati come manufatto di interesse storico-architettonico.

Nel rispetto delle previsioni del P.R.G. detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati.

In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Da quanto sopra esposto emerge che l'amplamento realizzato al piano quarto è in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 2.500,00.

L'importo degl oneri per la demolizione della porzione abusiva in ampliamento, edificata al piano quarto, compreso lo smaltimento ed il trasporto dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, sono quantificabili in € 4.000,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell’immobile è di € 7.551,65 a carico dell’acquirente.

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da quattro vani e w.c.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala comune e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,47 mq	64,06 mq	1	64,06 mq	2,88 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**64,06 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,06 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna utile sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/03/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 0,39 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **05/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal **05/12/2002** al **06/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal **06/09/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 206,58 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	255	4	1	A4	8	4 vani	77 mq	206,58 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 20/04/1940.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- realizzazione di una parete divisoria;

- apertura di un vano porta interno;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune, in un vano porta alla romana.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di proveninza emerge la comunità dell'entrata, della scala, del contatore dell'acqua potabile, dei relativi impianti e tubazioni, dell'impianto fognario e del piano di copertura, nonchè con la comunità di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,60/3,03.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/03/1987** al **05/12/2002**	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Giovanni Barresi	02/03/1987	204337	9856
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/03/1987	5168	4261
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	19/03/1987	2265	
Dal **05/12/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	05/12/2002	28228	13051
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/12/2002	26506	21799
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	11/12/2002	4649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle

farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 20/04/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono:

- la realizzazione di una parete divisoria;

- apertura di un vano porta interno in un muro portante;

- modifica esterna dovuta alla variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune, in un vano porta alla romana.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala comune e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,07 mq	49,81 mq	1	49,81 mq	3,10 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**49,81 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,81 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/08/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 0,39 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **26/09/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3
Dal **26/09/2003** al **06/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3
Dal **06/09/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 206,58 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	255	6	1	A4	8	4 vani	64 mq	206,58 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale protocollo n. TP0085845 del 29/11/2019.

La difformità riscontrata consiste nel prolungamento della parete divisoria, inerente i due vani prospicienti sulla via Orfani, fino al muro esterno posto a nord e relativa realizzazione di un vano porta.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di proveninza emerge la comunità dell'entrata, della scala, del contatore dell'acqua potabile, dei relativi impianti e tubazioni, dell'impianto fognario e del piano di copertura, nonchè con la comunità di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: m. 3,10.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/07/1988** al **26/09/2003**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Aldo Piazza	29/07/1988	22193	7011
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/08/1988	15386	12990
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	08/08/1988	3615	
Dal **26/09/2003** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	26/09/2003	29189	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	29/09/2003	22190	17923
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %

Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017
Note:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto alla planimetria catastale protocollo n. TP0085845 del 29/11/2019, è il prolungamento della parete divisoria, inerente i due vani prospicienti sulla via Orfani, fino al muro esterno posto a nord e relativa realizzazione di un vano porta.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 1.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con cortile comune e con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, ad est con vano scala e androne comuni e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,12 mq	64,06 mq	1	64,06 mq	2,71 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**64,06 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,06 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna utile sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna utile è m. 2,54.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/09/1985** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano T
Dal **01/01/1992** al **26/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano T
Dal **26/06/2002** al **03/10/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano T
Dal **03/10/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 95,80 Piano T
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 95,80 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	255	7	1	A4	4	3,5	68 mq	95,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/09/1985.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- chiusura del vano finestra inerente il muro esterno retrostante lato sud;

- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato nord, in vano finestra;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- spostamento di un vano porta interno;

- chiusura di un vano porta limitrofo al vano scala;

- apertura di un vano porta nel muro interno.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 600,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PATTI

Dal titolo di proveninza emerge la comproprietà dei due androne d'ingresso, del cortile scoperto in sul lato est e di quant'altro è da considerarsi per legge, uso e destinazione, comune fra i condomini di uno stesso edificio.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord e ad est nel cortile comune.

Altezza interna utile: altezza variabile m. 2,54/2,86.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **31/08/1995** al **26/06/2002**	**** Omissis ****				

		Notaio Ugo Barresi	31/08/1995	6998	3927
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	08/09/1995	15520	13088
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Uffico del Registro	19/09/1995	2738	
Dal **26/06/2002** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gino Attilio Di Vita	26/06/2002	27722	12745
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	29/06/2002	13600	11184
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	01/07/2002	2528	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
  Note:
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note:

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla

valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Concessione in sanatoria n. 7 rilasciata in data 24/02/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla Concessione in sanatoria n. 7 rilasciata in data 24/02/1997, sono le seguenti:

- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato nord, in un vano finestra;

- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamenti di pareti divisiorie;

- apertura di un vano porta nel muro portante limitrofo al vano scala;

- apertura di un vano porta nel muro portante interno.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per il Genio Civile di Trapani:

- diritti fissi € 50,00

- oneri professionali consistenti nelle verifiche locali dei muri interessati dai lavori e redazione di un certificato di idoneità sismica, importo € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.101,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 32, costituito da un vano e tre accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con androne comune, a sud con cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,61 mq	26,17 mq	1	26,17 mq	2,99 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**26,17 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**26,17 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza mininìma interna è m. 2,88.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,07 Piano T
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 140,89 Piano T
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq

		Rendita € 140,89 Piano T
Dal **17/04/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Rendita € 140,89 Piano T
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T
Dal **09/11/2015** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 140,89 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	256	1	1	C1	3	8 mq	16 mq	140,89 €	T	
	303	256	2	1	A5	2	1,5 vani		19,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 31/03/1940 inerente l'immobile identificato dalla particella 256 sub 1; in catasto manca la planimetria dell'immobile corrispondente alla particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 1 con la particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;

- cambio di destinazione d'uso, con riferimento alla particella 256 sub 1, da attività commerciale ad abitazione;

- variazione del vano porta, prospiciente sulla via Orfani, in vano finestra (particella 256 sub 1);

- apertura di un vano porta nel muro lato sud (particella 256 sub 1).

Nulla si può descrivere su eventuali difformità catastali della particella 256 sub 2 in quanto, agli atti del catasto, manca la planimetria catastale.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 1 e dalla particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PRECISAZIONI

Si precisa che la particella 256 sub 1 del foglio 303 di Trapani è stata accorpata alla particella 256 sub 2 del foglio 303 di Trapani; detto accorpamento non risulta in catasto.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, ... (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,88/3,10.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	01/12/2000	3873	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021

Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 486.003,44
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/04/2021
N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Sezione C - Soggetto n. 1 contro Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 31/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 31/03/1940, sono le seguenti:

- accorpamento della particella 256 sub 1 con la particella 256 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;

- cambio di destinazione d'uso, con riferimento alla particella 256 sub 1, da attività commerciale ad abitazione;

- variazione del vano porta, prospiciente sulla via Orfani, in vano finestra (particella 256 sub 1);

- apertura di un vano porta nel muro lato sud (particella 256 sub 1).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da un vano e due accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune, ad est con corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,78 mq	30,33 mq	1	30,33 mq	2,30 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	30,33 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	30,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1982** al **02/01/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,23 Piano T
Dal **02/01/1985** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,23 Piano T
Dal **01/01/1992** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T
Dal **19/04/2007** al **03/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T
Dal **31/07/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T
Dal **03/08/2008** al **31/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 177,14

		Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	420	1	2	A4	5	3,5 vani	35 mq	177,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

Le difformità riscontrate consistono in variazioni interne.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (25/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,30.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 31/07/2008 al 21/06/2021</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giacomo Cavasino</td><td>31/07/2008</td><td>70665</td><td>13270</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>04/08/2008</td><td>21189</td><td>14895</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/08/2008</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico,

artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere

all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;

- trasformazione in bagno del vano retrostante ubicato a nord;

- demolizione parziale di un muro;

- ridimensionamento del vano finestra prospiciente sulla via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 39

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,74 mq	89,65 mq	1	89,65 mq	3,16 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**89,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**89,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima è m. 2,80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,36 Piano 1
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,17 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 1
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 1
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 199,87 Piano 1
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 1
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 94,25 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	256	3	1	A4	6	2,5 vani	35 mq	94,25 €	1	
	303	258	2	1	A4	7	4,5 vani		199,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 2 e la planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 3 con la particella 258 sub 2 entrambe del foglio 303 di Trapani;

- eliminazione di pareti divisorie;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura di un vano finestra, lato sud, prospiciente sul cortile;

- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala;

- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 3 e dalla particella 258 sub 2, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, ... (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,80/3,28.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 268,75
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 362,75

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.382,25 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di

rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio riguardante l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3 del foglio 303 di Trapani.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 2 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 2 e alla planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 3 con la particella 258 sub 2, entrambe del foglio 303 di Trapani;

- demolizione di pareti divisorie;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura di un vano finestra lato sud (con riferimento alla particella 256 sub 3);

- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala (con riferimento particella 256 sub 3);

- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani(con riferimento particella 256 sub 3).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 40

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,63 mq	89,65 mq	1	89,65 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**89,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**89,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,93.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,36 Piano 2
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,17 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 94,25 Piano 2
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 199,87 Piano 2
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 94,25 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	256	4	1	A4	6	2,5 vani	35 mq	94,25 €	2	
	303	258	3	1	A4	7	4,5 vani		199,87 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 3 e la planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4, entrambe del foglio303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 4 con la particella 258 sub 3 entrambe del foglio 303 di Trapani;

- eliminazione di pareti divisorie;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala;

- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 4 e dalla particella 258 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, ... (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,93/3,07.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 254,05
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 348,05

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.338,15 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 3 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio riguardante l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4 del foglio 303 di Trapani.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 3 e alla planimetria catastale datata 30/03/1940 inerente l'immobile corrispondente alla particella 256 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 4 con la particella 258 sub 3, entrambe del foglio 303 di Trapani;

- demolizione di pareti divisorie;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura del vano porta che si collegava ad un vano scala (con riferimento particella 256 sub 4);

- apertura di un vano finestra nel muro limitrofo alla via Orfani(con riferimento particella 256 sub 4).

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 41

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e sei accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con **** Omissis **** e cortile, ad ovest con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,65 mq	72,63 mq	1	72,63 mq	3,03 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**72,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**72,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,90.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 0,32 Piano 3
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,20 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3
Dal **13/11/2000** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 258, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani

		Rendita € 177,66 Piano 3
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	256	5	1	A4	5	3,5 vani		112,07 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 24/10/1963 inerente l'immobile identificato dalla particella 258 sub 4; in catasto manca la planimetria dell'immobile corrispondente alla particella 256 sub 5, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 5 con la particella 258 sub 4 entrambe del foglio 303 di Trapani;

- eliminazione di una parete divisoria;

- realizzazione di una parete divisoria;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti.

Nulla si può descrivere su eventuali difformità catastali della particella 256 sub 5 in quanto, agli atti del catasto, manca la planimetria catastale.

Dallo stato dei luoghi si evince che l'immobile è di fatto costituito dalla particella 256 sub 5 e dalla particella 258 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, ... (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,90/3,16.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/12/2000</td><td>3873</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici"

potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile identificato con la particella 256 sub 5 del foglio 303 di Trapani emerge che è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani un'Autorizzazione relativa al progetto approvato dalla C.E.C. di Trapani nella seduta del 21/10/1950.

Tale Autorizzazione è stata rinnovata in data 09/02/1955.

L'immobile, identificato con la particella 258 sub 4 del foglio 303 di Trapani, è stato costruito con licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile costruito con i provvedimenti autorizzatori sopra indicati, sono le seguenti:

- nell'accorpamento della particella 256 sub 5 con la particella 258 sub 4, entrambe del foglio 303 di Trapani;

- demolizione di pareti divisorie;

- realizzazione di una parete divisoria;

- apertura di un vano porta al fine di collegare le due unità pre-esistenti;

- chiusura del vano porta che collegava l'immobile al vano scala posto ad ovest sulla particella 256 del foglio 303 di Trapani;

- chiusura di un vano porta relativo al vano posto a nord-ovest e prospiciente sulla via Orfani.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell’immobile è di € 2.551,65 a carico dell’acquirente.

LOTTO 42

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da due vani e due accessori.

L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Orfani, ad est con **** Omissis **** e androne e vano scala comuni, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis **** e cortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,67 mq	34,29 mq	1	34,29 mq	2,87 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**34,29 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**34,29 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata è quella media; l'altezza minima è m. 2,83.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/06/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 0,30 Piano T
Dal **01/01/1992** al **13/11/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal **13/11/2000** al **17/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal **17/04/2007** al **01/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 169,66 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	258	1	1	A4	6	4,5 vani	49 mq	169,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria datata 30/10/1963.

Le difformità riscontrate consistono in eliminazione di alcune pareti divisorie.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega la planimetria aggiornata dell'immobile.

PATTI

All'articolo 4 dell'atto di Compravendita n. 328 di repertorio e n. 103 di raccolta del 13/11/2000 ai rogiti del Notaio Giovanna Costamante, registrato a Trapani l'01/12/2000 al n. 3873 e trascritto il 15/11/2000 al n. 19187 del Reg. Gen. e al n. 15373 del Reg. Part., si legge quanto segue:

Nella compravendita sono stati compresi accessori, dipendenze, pertinenze, azioni e ragioni alla parte venditrice spettanti ed inerenti ad ognuna delle unità immobiliari trasferite, comprese servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte, ... (omissis).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (21/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord.

Altezza interna utile: variabile m. 2,83/2,90.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 13/11/2000 al 21/06/2021</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giovanna Costamante</td><td>13/11/2000</td><td>328</td><td>103</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>15/11/2000</td><td>19187</td><td>15373</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	01/12/2000	3873	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Trapani il 03/01/2007
  Reg. gen. 253 - Reg. part. 42
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Interessi: € 60.000,00
  Percentuale interessi: 5,70 %
  Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
  Data: 27/12/2006
  N° repertorio: 34119
  N° raccolta: 16687
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Capitale: € 227.522,28
Percentuale interessi: 6,07 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 04/04/2017
N° repertorio: 244/2017

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Volontaria:

tassa ipotecaria € 35,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

5. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.211,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino

all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato

Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo (21/02/2022) la difformità riscontrata, rispetto allo stato originario dell'immobile costruito con Licenza di costruzione n. 33 del 06/02/1956, consiste nella demolizione di tre pareti divisorie.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano primo ammezzato di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e tre accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	50,52 mq	1	50,52 mq	2,60 m	1 ammezzato
			Totale superficie convenzionale:	50,52 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	50,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/05/1978** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,18 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1
Dal **19/04/2007** al **03/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1
Dal **31/07/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1
Dal **03/08/2008** al **31/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	420	2	2	A4	3	3,5 vani		119,3 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 2,60.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 31/07/2008 al 21/06/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giacomo Cavasino</td><td>31/07/2008</td><td>70665</td><td>13270</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>04/08/2008</td><td>21189</td><td>14895</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>01/08/2008</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici"

potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- demolizione di una parete divisoria;

- spostamento di una parete divisoria;

- trasformazione della finestra, lato nord limitrofa al vano scala, in vano porta;

- chiusura del vano porta lato ovest limitrofo al vano scala;

- apertura di un vano porta interno inerente il vano sulla via Marino Torre;

- spostamento di un vano porta inerente il vano retrostante;

- spostamento dell'ubicazione del servizio;

- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 44

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e sei accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,69 mq	50,52 mq	1	50,52 mq	3,76 m	2
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0.25	0,25 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	50,77 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	50,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,21 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **09/09/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2
Dal **09/09/1993** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2
Dal **19/04/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 136,34 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 136,34 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	420	3	2	A3	3	4 vani	49 mq	136,34 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 30/03/1940.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (24/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: m. 3,76.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno; il bagno in piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 09/09/1993 al 21/06/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendite</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo Barresi</td><td>09/09/1993</td><td>4896</td><td>2659</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>21/09/1993</td><td>17413</td><td>14608</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>28/09/1993</td><td>3334</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 30/03/1940.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- spostamento di una parete divisoria;

- demolizione parziale di un muro interno;

- spostamento di un vano porta;

- spostamento dell'ubicazione del servizio;

- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 45

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e quattro accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Marino Torre, ad est con **** Omissis **** e vano scala comune, a nord con vano scala comune e **** Omissis ****, ad est con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,43 mq	50,52 mq	1	50,52 mq	3,45 m	3
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0.25	0,25 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**50,77 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**50,77 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra riportata rappresenta quella media; l'altezza minima interna è m. 3,22.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,22 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **09/09/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. F, Fg. 7, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3
Dal **09/09/1993** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3
Dal **19/04/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 173,53 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	420	4	2	A4	4	4 vani	54 mq	173,53 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 16/03/1963.

La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 500,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (25/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud.

Altezza interna utile: variabile m. 3,22/3,60.

Strutture verticali: struttura portante in muratura tradizionale in conci di tufo; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: rinzaffo di malta bastarda; condizioni: scadenti.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in parquet di legno, il bagno in piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con oscuri; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 09/09/1993 al 21/06/2021</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendite</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Ugo Barresi</td><td>09/09/1993</td><td>4896</td><td>2659</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>21/09/1993</td><td>17413</td><td>14608</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>28/09/1993</td><td>3334</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 20/06/2017
  Reg. gen. 11647 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 450.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.522,28
  Percentuale interessi: 6,07 %
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 04/04/2017
  N° repertorio: 244/2017
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 20/06/2017:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse

storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel

rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalla planimetria catastale emerge che l'immobile è stato costruito antecedente il 16/03/1963.

Nell'atto di vendita n. 72867 del repertorio del 02/01/1985 ai rogiti del Notaio Giuseppe Di Marzo, trascritto il 25/01/1985 ai nn. 2193/1968, si legge che il fabbricato è di vecchia costruzione.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (25/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto allo stato originario dell'immobile, sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- demolizione parziale di un muro;

- spostamento di una parete divisoria;

- spostamento del vano porta limitrofo al vano scala;

- spostamento dell'ubicazione del servizio;

- demolizione del balcone retrostante;

- apertura di una piccola finestra prospiciente la via Marino Torre.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

2)- Pratica per la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani:

E' necessario il rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani in quanto è stato modificato il prospetto.

- oneri professionali € 1.500,00.

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 4.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 46

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un immobile costituito da un vano prospiciente sul cortile condominiale da cui ha accesso, riposto, w.c. e sottoscala, posto al piano terra di un edificio di maggiore dimensione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est ed a sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad ovest con cortile comune da cui ha accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,94 mq	26,85 mq	1	26,85 mq	2,27 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	26,85 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	26,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza minima è m. 2,20; quella massima m. 2,33.

L'altezza sopra riportata è quella media: m. 2,27.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/1975** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,14 Piano T
Dal **01/01/1992** al **24/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T
Dal **24/12/2002** al **13/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. D, Fg. 7, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T
Dal **13/06/2006** al **26/07/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T
Dal **26/07/2007** al **01/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 285, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 82,12 Piano T
Dal **01/04/2009** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani

		Rendita € 82,12 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	284	1	1	A4	4	3 vani		82,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (16/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 27/12/1939.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- variazione del vano porta, adiacente al cortile comune lato ovest, in vano finestra;

- variazione del vano finestra, adiacente al cortile comune lato ovest, in un vano porta ed ampliamento dello stesso.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria.

L'importo degli oneri professionali, compresi i diritti catastali, è di € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega una planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (16/02/2022), l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad nel cortile comune.

Altezza interna utile: variabile m. 2,20/2,33.

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in monocottura; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagno: pareti rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni buone.

Impianto idrico: condizioni buone.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 13/06/2006 al 26/07/2007</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><th colspan="4">Decreto di Trasferimento Immobili</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Giudice dell'Esecuzione-Tribunale di Trapani</td><td>13/06/2006</td><td>791/2006</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
</table>

		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/07/2006	22209	13296
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	13/07/2006	967	
Dal **26/07/2007** al **01/04/2009**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Daniele Pizzo	26/07/2007	18353	3806
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/08/2007	21761	14686
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Marsala-Ufficio del Registro	31/07/2007	2981	
Dal **01/04/2009** al **21/06/2021**	**** Omissis ****	**atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	01/04/2009	71635	13858
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/04/2009	9296	6727
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	02/04/2009	2308	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da Ispezione Ipotecaria del 13/01/2022, non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale si evince che nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore di **** Omissis ****.

L'immobile provenne a **** Omissis **** e **** Omissis **** da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani
  Data: 03/03/2020
  N° repertorio: 654/2019
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 882,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;

b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;

d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edlizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonchè al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di:

1) manutenzione ordinaria;

2) manutenzione straordinaria;

3) restauro e risanamento conservativo;

4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione);

5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico;

7) restauro urbano;

8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche;

9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;

- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono eslusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.
Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie.

Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione,

possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani, non è emerso alcun provvedimento autorizzatorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto, in quanto da ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Trapani, non sono emersi elaborati progettuali, nè provvedimenti autorizzatori.

Alla data del sopralluogo (16/02/2022) le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale datata 27/12/1939, sono le seguenti:

- sostituzione del vano porta, adiacente al cortile comune lato ovest, con un vano finestra;

- sostituzione del vano finestra, adiacente al cortile comune lato ovest, con un vano porta ed ampliamento dello stesso.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.051,65 a carico dell'acquirente.

LOTTO 47

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Misiliscemi (ex Comune di Trapani) nella via Vito Tartamella, contrada Ballotta-Locogrande, esteso ettari 2 are 25 e centiare 70 in misura catastale.

Al lotto di terreno si accede dalla via Vito Tartamella attraverso un ampio cancello scorrevole in ferro battuto.

All'interno del lotto di terreno, e precisamente nelle vicinanze della via Vito Tartamella, esiste un fabbricato rurale di mq. 31,70 circa, con saracinesca e copertura del tipo a doppia falda spiovente con tegole.

L'appezzamento di terreno è dotato di una recinzione costituita da rete metallica sostenuta da paletti.

Nella parte centrale l'immobile è attraversato nella direzione nord-sud da un viale, largo m. 5,00 circa, caratterizzato dalla presenza di alberi sui due lati lungo tutto il percorso.

Nella zona sud-ovest del lotto esiste un pozzo d'acqua distante circa 10,00 dai confini sud ed est.

La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Vito Tartamella, ad est con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e altri, a sud con **** Omissis ****, ad ovest con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5210,00 mq	5210,00 mq	1	5210,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	940,00 mq	940,00 mq	1	940,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1670,00 mq	1670,00 mq	1	1670,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	14750,00 mq	14750,00 mq	1	14750,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**22570,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22570,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/05/1982** al **18/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40
Dal **26/05/1982** al **18/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04
Dal **26/05/1982** al **18/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66
Dal **26/05/1982** al **18/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84
Dal **18/05/2000** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04
Dal **18/05/2000** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66
Dal **18/05/2000** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40
Dal **18/05/2000** al **09/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84
Dal **09/09/2004** al **31/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84
Dal **09/09/2004** al **31/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66
Dal **09/09/2004** al **31/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04
Dal **09/09/2004** al **31/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 45

		Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40
Dal **31/10/2008** al **21/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66
Dal **31/10/2008** al **21/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40
Dal **31/10/2008** al **21/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04
Dal **31/10/2008** al **21/09/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 103, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84
Dal **21/06/2021** al **24/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 570 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.47.50 Reddito dominicale € 68,56 Reddito agrario € 26,66
Dal **21/09/2021** al **24/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 46 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.16.70 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 6,04
Dal **21/09/2021** al **24/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 45 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.40 Reddito dominicale € 6,80 Reddito agrario € 3,40
Dal **21/09/2022** al **24/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.52.10 Reddito dominicale € 37,67 Reddito agrario € 18,84

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione territoriale del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 giusta L.R. del 10/02/2021.

Tutte le particelle sono provenienti dal Comune di Trapani, trasferite al Comune di Misiliscemi (n. 4/2021).

Annotazioni: le particelle provengono per variazione territoriale dal foglio 103 del Comune di Trapani.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	44				Vigneto	3	0.52.10 mq	37,67 €	18,84 €	
40	45				Vigneto	3	0.09.40 mq	6,8 €	3,4 €	
40	46				Vigneto	3	0.16.70 mq	12,07 €	6,04 €	
40	570				Seminativo	3	1.47.50 mq	68,56 €	26,66 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (24/02/2022) non sussisteva la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.

Sulla particella 570 del foglio 40 di Misiliscemi (ex foglio 103 di Trapani) insiste un fabbricato rurale adibito a magazzino.

PRECISAZIONI

Con Legge Regionale n. 3 del 10/02/2021 è stato istituito il Comune di Misiliscemi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù passiva di acquedotto privato lungo il confine est del lotto di terreno di cui alla presente procedura, servitù a favore della limitrofa proprietà degli aventi causa Garaffa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 18/05/2000 al 09/09/2004</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Di Natale</td><td>18/05/2000</td><td>2932</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>25/05/2000</td><td>9770</td><td>7828</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 09/09/2004 al 31/10/2008</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di fusione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Daniele Pizzo</td><td>09/09/2004</td><td>12065</td><td>1690</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare</td><td>28/09/2004</td><td>29251</td><td>20703</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro</td><td>21/09/2004</td><td>100246/4</td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 31/10/2008 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto di vendita</td></tr>
</table>

21/06/2021		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giacomo Cavasino	31/10/2008	71037	13500
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di Pubblicità Immobiliare	04/11/2008	30256	20426
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	03/11/2008	8007	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13/01/2022, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Trapani il 09/03/2020
  Reg. gen. 5440 - Reg. part. 371
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 1.347.601,20
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 673.800,60
  Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Trapani

Data: 03/03/2020
N° repertorio: 654/2019

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 19/05/2021
  Reg. gen. 10047 - Reg. part. 702
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 486.003,44
  Rogante: Tribunale di Trapani
  Data: 07/04/2021
  N° repertorio: 371/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 02/07/2021
  Reg. gen. 13491 - Reg. part. 10422
  Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione:

imposta ipotecaria € 230,21
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 324,21

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 19/05/2021:

imposta ipotecaria € 230,21
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 324,21

3. Cancellazione di Pignoramento del 02/07/2021:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 942,42 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. l'appezzamento di terreno ricade all'interno della zona omogenea E.1 - zona agricola produttiva.

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24/03/2022 dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Trapani.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T
  Piena proprietà di un locale terraneo adibito a magazzino, sito in Trapani nella via Tunisi n. 14, composto di un unico vano con accesso dalla via Tunisi, avente una superficie calpestabile di mq. 61,46 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 45, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.002,16
  Criterio di stima.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

  La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

  Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica (codice di zona D2).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 400,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 600,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(400,00 + 600,00)€/mq x 1/2 = 500,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,90.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 500,00 €/mq. x 0,729 = 364,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Trapani (TP) - via Tunisi n. 14, piano T	74,08 mq	364,50 €/mq	€ 27.002,16	100,00%	€ 27.002,16
				Valore di stima:	€ 27.002,16

Valore di stima: € 27.002,16

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7260,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 13.691,84**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1
  Piena proprietà di un appartamento sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 97, ubicato al piano primo, composto di tre vani e cinque accessori, con accesso dalla via dell'Assunta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 90.195,05
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile

considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(800,00 + 1.100,00)€/mq x 1/2 = 950,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 950,00 €/mq. x 0,948 = 900,24 €/mq.

- **Bene N° 48** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
  Piena proprietà di un'area coperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.935,72

- **Bene N° 49** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
  Piena proprietà di un'area scoperta vincolata a parcheggio con accesso dalla via dell'Assunta, attraverso un sottopassaggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 10.442,78

- **Bene N° 50** - Area urbana ubicata a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T
  Piena proprietà di un'area destinata ad attività commerciale ubicata al piano terra, con accesso dalla via dell'Assunta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 462, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.544,21

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97, piano 1	100,19 mq	900,24 €/mq	€ 90.195,05	100,00%	€ 90.195,05
Bene N° 48 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T	15,48 mq	900,24 €/mq	€ 13.935,72	100,00%	€ 13.935,72
Bene N° 49 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T	11,60 mq	900,24 €/mq	€ 10.442,78	100,00%	€ 10.442,78
Bene N° 50 - Area urbana Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 97A, piano T	21,71 mq	900,24 €/mq	€ 19.544,21	100,00%	€ 19.544,21
				Valore di stima:	€ 134.117,76

Valore di stima: € 134.117,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale - sub 8	500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - sub 9	500,00	€

Oneri di regolarizzazione catastale - sub 11	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sub 9	2551,65	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sub 11	6551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 103.096,80**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2
  Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di quattro vani e cinque accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 62.950,90
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(760,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 905,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 905,00 €/mq. x 0,815 = 737,13 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 2	85,40 mq	737,13 €/mq	€ 62.950,90	100,00%	€ 62.950,90
				Valore di stima:	€ 62.950,90

Valore di stima: € 62.950,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 48.456,62**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1
  Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, composto di tre vani e tre accessori; l'immobile, ubicato nel centro storico del Comune di Trapani, ha accesso dalla via San Francesco d'Assisi attraverso l'androne condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 234, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 61.893,45
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

  La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune

documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,903.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,903 = 812,25 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi n. 39, piano 1	76,20 mq	812,25 €/mq	€ 61.893,45	100,00%	€ 61.893,45
				Valore di stima:	€ 61.893,45

Valore di stima: € 61.893,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 49.557,78**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1
  Piena proprietà di un immobile posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Erice nella via 2 Giugno, composto di due mini appartamenti autonomi ognuno con accesso proprio dallavia 2 Giugno attraverso l'androne ed il vano scala comuni. L'immobile, posto ad ovest e prospiciente sulla via 2 Giugno, è composto di tre vani e tre accessori; l'altro immobile, posto ad est, è composto di due vani, un servizio, nonchè una terrazza in parte coperta ed in parte scoperta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 146, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.337,98
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state

ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.100,00)€/mq x 1/2 = 925,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 925,00 €/mq. x 0,948 = 876,55 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Erice (TP) - via 2 Giugno n. 18, piano 1	101,92 mq	876,55 €/mq	€ 89.337,98	100,00%	€ 89.337,98
				Valore di stima:	€ 89.337,98

Valore di stima: € 89.337,98

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 71.585,63**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1
  Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66, dalla quale ha accesso attraverso l'androne ed il vano scala, composto di tre vani vani, due accessori e terrazza esclusiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1037, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 33.155,84
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed

economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(850,00 + 1.100,00)€/mq x 1/2 = 975,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,948.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 950,00 €/mq. x 0,948 = 900,24 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento	73,66 mq	900,24 €/mq	€ 66.311,68	50,00%	€ 33.155,84

Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66, piano T-1					
				Valore di stima:	€ 33.155,84

Valore di stima: € 33.155,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 27.182,46**

Gli oneri di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati al 50%, in quanto il debitore è comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2 indiviso.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T
  Piena proprietà di un immobile, adibito a magazzino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via dell'Assunta n. 66A, dalla quale ha accesso, composto di un locale e due accessori.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1037, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 1037, Zc. 2, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 22.900,00
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova nella via dell'Assunta del Comune di Trapani.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica/ZONA DI ESPANZIONE NORD.

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 400,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 600,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Il valore normale unitario sarà la media dei due valori:

valore normale unitario: (valore OMI min + valore OMI max)*0,5 = 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 66A, piano T	91,60 mq	500,00 €/mq	€ 45.800,00	50,00%	€ 22.900,00
				Valore di stima:	€ 22.900,00

Valore di stima: € 22.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	250,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1150,00	€

Valore finale di stima: **€ 18.065,00**

Gli oneri di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati al 50%, in quanto il debitore è comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2 indiviso.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T
  Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra dell'edificio condominiale sito in Trapani nella via Giardinetto n. 73, composto detto appartamento di quattro vani, disimpegno e tre accessori, con annesso piccolo spazio di terreno libero adibito a giardino di sua pertinenza esclusiva e locale di sgombero posto a nord-est con accesso dal giardino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 538, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 90.393,76
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,945.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,945 = 827,10 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Trapani (TP) - via Giardinetto n. 73, piano T	109,29 mq	827,10 €/mq	€ 90.393,76	100,00%	€ 90.393,76
				Valore di stima:	€ 90.393,76

Valore di stima: € 90.393,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 70.683,05**

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3
  Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani, via dell'Assunta n. 68, composto di sei vani e sette accessori, nonchè un locale lavanderia posto al piano terzo. L'immobile ha accesso dalla via dell'Assunta attraverso un androne e vano scala condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1038, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 142.721,89
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,05.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,998 = 872,81 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 9 - Appartamento Trapani (TP) - via dell'Assunta n. 68, piano 1-3	163,52 mq	872,81 €/mq	€ 142.721,89	100,00%	€ 142.721,89
				Valore di stima:	€ 142.721,89

Valore di stima: € 142.721,89

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 121.313,61**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T
  Piena proprietà di un magazzino, posato al piano terra, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, da cui ha accesso. L'immobile è costituito da un locale di mq. 75,18 circa, tre accessori e soppalco.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1213, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 74.005,02
  Criterio di stima.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 900,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: magazzini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(650,00 + 850,00)€/mq x 1/2 = 750,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 750,00 €/mq. x 0,998 = 748,13 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Magazzino Trapani (TP) - via Convento San Francesco di Paola nn. 181-183-185-189, piano T	98,92 mq	748,13 €/mq	€ 74.005,02	100,00%	€ 74.005,02
				Valore di stima:	€ 74.005,02

Valore di stima: € 74.005,02

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 58.352,62**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1
  Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Leonardo Sciascia n. 3, composto di cinque vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Leonardo Sciascia attraverso l'area e androne condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 78, Sub. 18, Zc. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 132.079,95
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

  La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente

stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona periferica di espansione (codice di zona D1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(850,00 + 1.100,00)€/mq x 1/2 = 975,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,10.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 1,075.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 975,00 €/mq. x 1,075 = 1.048,42 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia n. 3, piano 1	125,98 mq	1.048,42 €/mq	€ 132.079,95	100,00%	€ 132.079,95
				Valore di stima:	€ 132.079,95

Valore di stima: € 132.079,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 112.267,96**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, composto di due vani e w.c., la cui superficie complessiva calpestabile è di mq. 30,58 circa. L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 251, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 21.506,33
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,772 = 567,15 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano T	37,92 mq	567,15 €/mq	€ 21.506,33	100,00%	€ 21.506,33
				Valore di stima:	€ 21.506,33

Valore di stima: € 21.506,33

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 13.680,38**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3
  Piena proprietà di un immobile, posto ai piani primo, secondo e terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 14, ciascun piano composto di due vani, disimpegno e w.c. L'immobile ha accesso dalla via Corallai attraverso un androne e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 252, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 253, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 301, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 76.970,63
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,857 = 630,17 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Trapani (TP) - via Corallai n. 14, piano 1-2-3	122,04 mq	630,70 €/mq	€ 76.970,63	100,00%	€ 76.970,63

Valore di stima:	€ 76.970,63

Valore di stima: € 76.970,63

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 58.925,04**

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3
  Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, angolo con la Piazza Sant'Agostino, composto di tre vani e sette accessori, con accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 57.881,23
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(760,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 905,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 905,00 €/mq. x 0,729 = 659,54 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3	87,76 mq	659,54 €/mq	€ 57.881,23	100,00%	€ 57.881,23
				Valore di stima:	€ 57.881,23

Valore di stima: € 57.881,23

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 44.547,40**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4
  Piena proprietà di un immobile adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel centro storico del Comune di Trapani, vicolo San Giuseppe n. 4, composto di tre vani e un accessorio, nonchè un locale di sgombero con annesso w.c. al piano quarto, accessibili dal terrazzo tramite rampa di scala esterna. L'immobile ha accesso dal vicolo San Giuseppe attraverso l'androne ed il vano scala condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 880, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.579,00
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(760,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 905,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 905,00 €/mq. x 0,729 = 659,54 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Trapani (TP) - vicolo San Giuseppe n. 4, piano 3-4	60,01 mq	659,54 €/mq	€ 39.579,00	100,00%	€ 39.579,00
				Valore di stima:	€ 39.579,00

Valore di stima: € 39.579,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 30.490,50**

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T
  Piena proprietà di un locale terraneo destinato ad attività commerciale, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Corallai n. 16, da cui ha accesso, ed avente una superficie calpestabile pari a mq. 13,20 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 253, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 14.268,07
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

  La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

  Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

  Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(880,00 + 1.450,00)€/mq x 1/2 = 1.165,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,90.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 1.165,00 €/mq. x 0,729 = 849,29 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Corallai n. 16, piano T	16,80 mq	849,29 €/mq	€ 14.268,07	100,00%	€ 14.268,07
				Valore di stima:	€ 14.268,07

Valore di stima: € 14.268,07

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3051,65	€

Valore finale di stima: **€ 8.576,21**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1
  Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Trapani nella via Spalti n. 83, composto di due vani, quattro accessori, nonchè due soppalchi.
  L'immobile è accessibile dalla via Spalti attraverso un androne e vano scala condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 304, Part. 183, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 41.047,13
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile

considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,884.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,884 = 773,89 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Trapani (TP) - via Spalti n. 83, piano 1	53,04 mq	773,89 €/mq	€ 41.047,13	100,00%	€ 41.047,13

Valore di stima:	€ 41.047,13

Valore di stima: € 41.047,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 29.838,41**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T
  Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 37, composto di un vano con annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 203, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.535,34
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(880,00 + 1.450,00)€/mq x 1/2 = 1.165,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,998.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 1.165,00 €/mq. x 0,998 = 1.162,09 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 37, piano T	15,95 mq	1.162,09 €/mq	€ 18.535,34	100,00%	€ 18.535,34
				Valore di stima:	€ 18.535,34

Valore di stima: € 18.535,34

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 15.755,04**

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T
  Piena proprietà di un immobile, adibito ad attività commerciale, posto al piano terra di un edificio di

maggiori dimensioni, sito nel centro storico del Comune di Trapani nella via Nunzio Nasi n. 39, angolo con la via Gen. Domenico Giglio, composto di un vano con annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Nunzio Nasi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.392,12
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona residenziale e commerciale, con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 880,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.450 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: negozi.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(880,00 + 1.450,00)€/mq x 1/2 = 1.165,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 0,80.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,05.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,798.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 1.165,00 €/mq. x 0,798 = 929,67 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Locale terraneo Trapani (TP) - via Nunzio Nasi n. 39, piano T	30,54 mq	929,67 €/mq	€ 28.392,12	100,00%	€ 28.392,12
				Valore di stima:	€ 28.392,12

Valore di stima: € 28.392,12

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 24.133,30**

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di due vani e accessori, la cui superficie utile complessiva è di mq. 31,33 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.561,90
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto

all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,772 = 567,15 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T	55,65 mq	567,15 €/mq	€ 31.561,90	100,00%	€ 31.561,90
				Valore di stima:	€ 31.561,90

Valore di stima: € 31.561,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4851,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 21.175,97**

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T
  Piena proprietà di un monolocale, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, avente una superficie utile di mq. 12,00. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.057,61
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,772 = 567,15 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Monolocale Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano T	21,26 mq	567,15 €/mq	€ 12.057,61	100,00%	€ 12.057,61
				Valore di stima:	€ 12.057,61

Valore di stima: € 12.057,61

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 5.397,32**

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 38,48 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.315,19
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,815 = 598,66 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato	57,32 mq	598,66 €/mq	€ 34.315,19	100,00%	€ 34.315,19
				Valore di stima:	€ 34.315,19

Valore di stima: € 34.315,19

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 26.216,26**

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo ammezzato di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 23,22 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.258,65
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

  La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,815 = 598,66 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 1 ammezzato	33,84 mq	598,66 €/mq	€ 20.258,65	100,00%	€ 20.258,65
				Valore di stima:	€ 20.258,65

Valore di stima: € 20.258,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 12.168,20**

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da un vano e tre accessori per una superficie utile complessiva di mq. 30,47 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 26.148,25
  Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,815 = 733,06 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2	35,67 mq	733,06 €/mq	€ 26.148,25	100,00%	€ 26.148,25
				Valore di stima:	€ 26.148,25

Valore di stima: € 26.148,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 19.274,36**

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, costituito da due vani e due accessori per una superficie utile complessiva di mq. 43,13 circa. L'immobile ha accesso dalla via Cassaretto attraverso un ingresso e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.812,49
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed

economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,815 = 733,06 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento	54,31 mq	733,06 €/mq	€ 39.812,49	100,00%	€ 39.812,49

Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 2					
				Valore di stima:	€ 39.812,49

Valore di stima: € 39.812,49

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 30.888,97**

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42, composto di tre vani e sei accessori per una superficie utile complessiva di mq. 65,40 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 53.455,03
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,729 = 655,89 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 3	81,50 mq	655,89 €/mq	€ 53.455,03	100,00%	€ 53.455,03
				Valore di stima:	€ 53.455,03

Valore di stima: € 53.455,03

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 40.385,13**

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano quarto ed ultimo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Cassaretto n. 42. Allo stato di fatto l'immobile è suddiviso in due unità abitative. L'unità abitativa ubicata sul lato est è costituita da due vani e annesso w.c. L'unità abitativa ubicata sul lato ovest è costituita da un vano, w.c. e tre accessori d'uso. Le due unità abitative sono rese indipendenti l'una dall'altra tramite un ingresso comune posto all'interno dell'immobile. La superficie utile complessiva dell'immobile è di mq. 65,41 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 226, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.558,83
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è

rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,75.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,643.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,643 = 578,73 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Trapani (TP) - via Cassaretto n. 42, piano 4	80,45 mq	578,73 €/mq	€ 46.558,83	100,00%	€ 46.558,83
				Valore di stima:	€ 46.558,83

Valore di stima: € 46.558,83

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 34.723,36**

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3
  Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terzo di un maggiore edificio, sito nel Comune di Trapani nella via Nino Bixio n. 69, angolo con la via XX Settembre, composto di due vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Nino Bixio attraverso un ingresso e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 112, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.625,47
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 680,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.000,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(680,00 + 1.000,00)€/mq x 1/2 = 840,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,767.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 840,00 €/mq. x 0,767 = 644,39 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Trapani (TP) - via Nino Bixio n. 69, piano 3	50,63 mq	644,39 €/mq	€ 32.625,47	100,00%	€ 32.625,47
				Valore di stima:	€ 32.625,47

Valore di stima: € 32.625,47

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 23.931,65**

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro

storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso un androne comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 303, Part. 166, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.169,67
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,772 = 567,15 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T	33,80 mq	567,15 €/mq	€ 19.169,67	100,00%	€ 19.169,67
				Valore di stima:	€ 19.169,67

Valore di stima: € 19.169,67

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 11.442,57**

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e annesso w.c. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso i'androne ed il cortile comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.624,20
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 735,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 0,95.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,733.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,733 = 538,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano T	30,90 mq	538,00 €/mq	€ 16.624,20	100,00%	€ 16.624,20
				Valore di stima:	€ 16.624,20

Valore di stima: € 16.624,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 11.678,92**

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 50.658,17
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,857 = 771,64 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 1	65,65 mq	771,64 €/mq	€ 50.658,17	100,00%	€ 50.658,17
				Valore di stima:	€ 50.658,17

Valore di stima: € 50.658,17

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 40.607,79**

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da tre vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.946,22
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,815 = 733,06 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 2	50,40 mq	733,06 €/mq	€ 36.946,22	100,00%	€ 36.946,22
				Valore di stima:	€ 36.946,22

Valore di stima: € 36.946,22

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2051,65	€

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 28.952,64**

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4
  Piena proprietà di un immobile, posto ai piani terzo e quarto di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 71, costituito da due vani e tre accessori posti al piano terzo, nonchè due locali di sgombero con annessi w.c. e terrazza ubicati al piano quarto. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 166, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 45.387,59
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,729 = 655,89 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 71, piano 3-4	69,20 mq	655,89 €/mq	€ 45.387,59	100,00%	€ 45.387,59
				Valore di stima:	€ 45.387,59

Valore di stima: € 45.387,59

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 30.227,80**

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel

centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da quattro vani e w.c. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.431,26
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,857 = 771,64 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 1	64,06 mq	771,64 €/mq	€ 49.431,26	100,00%	€ 49.431,26
				Valore di stima:	€ 49.431,26

Valore di stima: € 49.431,26

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 39.564,92**

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.669,88
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in

regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,729 = 655,89 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano 3	49,81 mq	655,89 €/mq	€ 32.669,88	100,00%	€ 32.669,88
				Valore di stima:	€ 32.669,88

Valore di stima: € 32.669,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 25.817,75**

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 26, costituito da tre vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 255, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.959,82
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto

all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,815 = 733,06 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 26, piano T	64,06 mq	733,06 €/mq	€ 46.959,82	100,00%	€ 46.959,82
				Valore di stima:	€ 46.959,82

Valore di stima: € 46.959,82

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4101,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 35.214,20**

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 32, costituito da un vano e tre accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 303, Part. 256, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.174,28
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,772 = 694,47 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Monolocale Trapani (TP) - via Orfani n. 32, piano T	26,17 mq	694,47 €/mq	€ 18.174,28	100,00%	€ 18.174,28
				Valore di stima:	€ 18.174,28

Valore di stima: € 18.174,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 10.396,49**

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T
  Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da un vano e due accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 15.274,19
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 500,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 740,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(500,00 + 740,00)€/mq x 1/2 = 620,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,812.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 620,00 €/mq. x 0,812 = 503,60 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano T	30,33 mq	503,60 €/mq	€ 15.274,19	100,00%	€ 15.274,19
				Valore di stima:	€ 15.274,19

Valore di stima: € 15.274,19

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 8.431,41**

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel

centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.177,53
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 1,00.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,857 = 771,64 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 1	89,65 mq	771,64 €/mq	€ 69.177,53	100,00%	€ 69.177,53
				Valore di stima:	€ 69.177,53

Valore di stima: € 69.177,53

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 53.749,25**

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e quattro accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 65.718,83
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,815.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,815 = 733,06 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 2	89,65 mq	733,06 €/mq	€ 65.718,83	100,00%	€ 65.718,83
				Valore di stima:	€ 65.718,83

Valore di stima: € 65.718,83

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 50.809,36**

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terzo di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da tre vani e sei accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne ed il vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 256, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 47.637,29
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,729.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,729 = 655,89 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano 3	72,63 mq	655,89 €/mq	€ 47.637,29	100,00%	€ 47.637,29
				Valore di stima:	€ 47.637,29

Valore di stima: € 47.637,29

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 36.940,05**

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Mini appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T
  Piena proprietà di un immobile, posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni, sito nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani nella via Orfani n. 34, costituito da due vani e due accessori. L'immobile ha accesso dalla via Orfani attraverso l'androne comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 258, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 23.813,38
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(750,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 900,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,90.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,772.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 900,00 €/mq. x 0,772 = 694,47 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Mini appartamento Trapani (TP) - via Orfani n. 34, piano T	34,29 mq	694,47 €/mq	€ 23.813,38	100,00%	€ 23.813,38
				Valore di stima:	€ 23.813,38

Valore di stima: € 23.813,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 17.189,72**

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato
  Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano primo ammezzato di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e tre accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.092,38
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

  Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

  Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici

dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,98.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,884.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,884 = 773,80 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 1 ammezzato	50,52 mq	773,80 €/mq	€ 39.092,38	100,00%	€ 39.092,38
				Valore di stima:	€ 39.092,38

Valore di stima: € 39.092,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 28.676,87**

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2
  Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano secondo di un edificio di maggiore

consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e sei accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.087,65
Criterio di stima.

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,857 = 750,20 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 2	50,77 mq	750,20 €/mq	€ 38.087,65	100,00%	€ 38.087,65
				Valore di stima:	€ 38.087,65

Valore di stima: € 38.087,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 27.822,85**

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3
  Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale, sito al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza, sito in Trapani nella via Marino Torre n. 139, costituito da due vani e quattro accessori, con accesso dalla via Marino Torre attraverso un corridoio e vano scala comuni.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 420, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.078,35
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale (codice di zona B4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 700,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.050,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(700,00 + 1.050,00)€/mq x 1/2 = 875,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 0,95.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,85.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 1,00.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,767.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 875,00 €/mq. x 0,767 = 671,23 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Appartamento Trapani (TP) - via Marino Torre n. 139, piano 3	50,77 mq	671,23 €/mq	€ 34.078,35	100,00%	€ 34.078,35
				Valore di stima:	€ 34.078,35

Valore di stima: € 34.078,35

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 24.414,95**

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T
  Piena proprietà di un immobile costituito da un vano prospiciente sul cortile condominiale da cui ha accesso, riposto, w.c. e sottoscala, posto al piano terra di un edificio di maggiore dimensione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 284, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.920,06
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

  Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

  Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2021, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale - centro storico (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 600,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 870,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

(600,00 + 870,00)€/mq x 1/2 = 630,17 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- piano: coefficiente di correzione = 0,95.

7)- luminosità: coefficiente di correzione = 0,95.

8)- esposizione e vista: coefficiente di correzione = 1,00.

9)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

10)- riscaldamento assente: coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 0,857.

Calcolo del valore unitario corretto:

V = 735,00 €/mq. x 0,857 = 630,17 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Monolocale Trapani (TP) - via Orfani n. 38, piano T	26,85 mq	630,17 €/mq	€ 16.920,06	100,00%	€ 16.920,06
				Valore di stima:	€ 16.920,06

Valore di stima: € 16.920,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2051,65	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 11.930,40**

LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande
  Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Misiliscemi (ex Comune di Trapani) nella via Vito Tartamella, contrada Ballotta-Locogrande, esteso ettari 2 are 25 e centiare 70 in misura catastale. Al lotto di terreno si accede dalla via Vito Tartamella attraverso un ampio cancello scorrevole in ferro battuto. All'interno del lotto di terreno, e precisamente nelle vicinanze della via Vito Tartamella, esiste un fabbricato rurale di mq. 31,70 circa, con saracinesca e copertura del tipo a doppia falda spiovente con tegole. L'appezzamento di terreno è dotato di una recinzione costituita da rete metallica sostenuta da paletti. Nella parte centrale l'immobile è attraversato nella direzione nord-sud da un viale, largo m. 5,00 circa, caratterizzato dalla presenza di alberi sui due lati lungo tutto il percorso. Nella zona sud-ovest del lotto esiste un pozzo d'acqua distante circa 10,00 dai confini sud ed est. La coltura del lotto di terreno è prevalentemente del tipo "seminativo" con vari alberi di ulivo e altra varietà di frutta.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 44, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 45, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 46, Qualità Vigneto - Fg. 40, Part. 570, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 54.168,00
  Criterio di stima.

  L'immobile si trova nel Comune di Misiliscemi (ex Trapani), contrada Ballotta-Locogrande, in zona agricola.

  Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

  Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

  Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, distanza dalla spiaggia, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie dell'immobile.

Dalle indagini condotte dal sottoscritto, risulta che il mercato locale della compravendita di terreni simili non presenta richieste apprezzabili.

Le tendenze generali del mercato dànno una valutazione ad ettaro che si aggira mediamente intorno a 2,00 €/mq.

Nella valutazione è stata considerata la presenza di un magazzino, di un pozzo, della tipologia di colttura, nonchè della recinzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Terreno Misiliscemi (TP) - via Vito Tartamella - contrada Ballotta-Locogrande	22570,00 mq	2,40 €/mq	€ 54.168,00	100,00%	€ 54.168,00
				Valore di stima:	€ 54.168,00

Valore di stima: € 54.168,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 46.042,80**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

N° 47 Attestati di Prestazione Energetica

N° 7 Estratti di mappa

Foto di tutti i lotti

Annotazione

Ispezione ipotecaria

N° 6 Note di iscrizione

N° 6 Note di trascrzione

N° 47 Planimetrie degli immobili

N° 13 Provvedimenti edilizi

N° 12 Tabelle delle quotazioni immobiliari

N° 35 Titoli di provenienza

N° 7 Visure catastali

Certificato destinazione urbanistica

Piano di vendita

Prova di invio alle parti di copia della Relazione di stima