
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Calvino Maria Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	11



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2019 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 406.261,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	25





INCARICO

All'udienza del 16/10/2020, il sottoscritto Arch. Calvino Maria Valentina, con studio in Via Del Mandorlo, 25/A - 91100 - Valderice (TP), email valentinacalvino31@gmail.com, PEC mariavalentina.calvino@archiworldpec.it, Tel. 3282456698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2020 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 J. S. Bach, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Locale destinato a magazzino posto al piano terra facente parte di un maggiore fabbricato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La procedura di pignoramento non è stata notificata alla società "Enerventi spa" con sede a Milano, codice fiscale 07030580968, titolare del diritto di superficie del tetto ove ha installato un impianto fotovoltaico. Tale diritto scaturisce dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Ruegg Federico del 28/10/2013, repertorio n. 42100/20585, trascritto il 20/11/2013, ai numeri 21446/17483. Tale diritto verrà esercitato per i successivi 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La procedura di pignoramento non è stata notificata alla società "Enerventi spa" con sede a Milano, codice fiscale 07030580968, titolare del diritto di superficie del tetto ove ha installato un impianto fotovoltaico. Tale diritto scaturisce dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Ruegg Federico del 28/10/2013, repertorio n. 42100/20585, trascritto il 20/11/2013, ai numeri 21446/17483. Tale diritto verrà esercitato per i successivi 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, 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° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-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.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

NORD: particella 284
 SUD: particella 285/sub 2
 EST: via J.S. Bach
 OVEST: particella 285/sub 2

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

NORD: in parte con particella 285/sub 1 ed in parte con particella 284
 SUD: particella 286
 EST: via J.S. Bach
 OVEST: particelle 266 e 267

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	38,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,45 m	terra
Ufficio	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,45 m	terra
retrobottega	135,00 mq	140,00 mq	0.3	42,00 mq	3,10 m	terra
wc	2,56 mq	2,70 mq	1	2,70 mq	3,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				97,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale consistenza deve essere riportata alla consistenza legittimata dalla Concessione Edilizia n. 120 del 19.06.1998. Il retrobottega è stato realizzato frazionando e successivamente unendo al magazzino (sub 1)



porzione di area esterna appartenente all'adiacente sub 2 (sempre oggetto di pignoramento). Poichè tale ampliamento del magazzino risulta non legittimato occorrerà ripristinare lo stato di conformità demolendo il muro di recinzione, dismettendo la copertura provvisoria dell'attuale retrobottega e ripristinando la finestra che oggi risulta il vano di accesso al retrobottega.

Pertanto la superficie del retrobottega è stata assimilata ad una veranda scoperta.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,40 mq	101,20 mq	1	101,20 mq	2,90 m	RIALZATO
Cantina	56,58 mq	67,34 mq	0.2	13,47 mq	2,50 m	SCANTINATO
Abitazione	182,00 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazza	186,00 mq	186,00 mq	0.2	37,20 mq	0,00 m	Coperture
Giardino	108,00 mq	108,00 mq	0.18	19,44 mq	0,00 m	terra
Veranda coperta	56,20 mq	56,20 mq	0.5	28,10 mq	0,00 m	rialzato
area esterna	90,00 mq	90,00 mq	0.15	13,50 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	41,65 mq	41,65 mq	0.25	10,41 mq	0,00 m	PRIMO
Androne e vano scala	59,60 mq	62,60 mq	0.45	28,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				442,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				442,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2000 al 22/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 22/10/2001 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 1 Categoria C2 Piano T
Dal 16/09/2004 al 13/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 1 Categoria C2 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2000 al 22/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 2 Categoria A2 Piano T - 1 - 1S
Dal 22/10/2001 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 2 Categoria A2 Piano T - 1 - 1S
Dal 16/09/2004 al 13/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 285, Sub. 2 Categoria A2 Piano T - 1 - 1S

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	285	1		C2	8	50	62 mq	237,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria agli atti differisce dallo stato dei luoghi pertanto è necessario redigere nuovo DocFa al fine di allineare lo stato dei luoghi legittimato con la planimetria catastale

La variazione catastale dovrà essere presentata solo successivamente alla demolizione della copertura provvisoria metallica presente e nella presentazione della C.I.L.A. tardiva per diversa distribuzione interna e per la trasformazione del ripostiglio a wc.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	285	2	3	A2	6	13 vani	356 mq	1208,51 €	T - 1 - 1S	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria agli atti differisce dallo stato dei luoghi pertanto è necessario redigere nuovo DocFa al fine di allineare lo stato dei luoghi legittimato con la planimetria catastale

La variazione catastale dovrà essere presentata solo successivamente alla demolizione della copertura provvisoria metallica presente e nella presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche sui fronti, per la diversa distribuzione interna e per la realizzazione della veranda sul giardino.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T**

Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come attività artigianale

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come attività artigianale

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T**

L'immobile al suo interno è parzialmente rifinito e necessita di piccoli interventi di manutenzione

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

L'immobile al suo interno necessita di piccoli interventi di manutenzione



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Il tetto di copertura si deve considerare parte comune con la "Enerventi spa" sino a tutta la durata dell'esercizio dell'impianto fotovoltaico istallato sui tetti, per consentire alla società di ispezionare e mantenere l'impianto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Androne e scala di accesso al tetto e lo stesso tetto si devono considerare parti comuni con la "Enerventi spa" sino a tutta la durata dell'esercizio dell'impianto fotovoltaico istallato sui tetti, per consentire alla società di ispezionare e mantenere l'impianto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

In data 28.10.2013, con atto ai rogiti del Notaio Ruegg Federico, rep. N. 42100, trascritto a Trapani il 20.11.2013 al n. 17483 del R.P., la signora Annamaria Piacentino ha ceduto in favore di Enerventi Spa il diritto di superficie ventennale sul tetto del fabbricato oggetto di esecuzione, con diritto di installare e mantenere un impianto fotovoltaico e/o un impianto per la produzione di energie rinnovabili, che risulta di fatto installato.

A tal proposito, preme evidenziare che il pignoramento del bene ipotecato è stato eseguito esclusivamente nei confronti della signora Piacentino Annamaria, senza rispettare dunque le previsioni di cui agli artt. 602 e segg. Cpc.

In considerazione dell'oggetto della presente esecuzione individuato dal creditore procedente, destinataria delle notifiche del precetto e del pignoramento doveva essere anche la società Enerventi spa, quale avente causa dalla debitrice per il diritto temporaneo di superficie sul bene gravato da ipoteca.

Il su descritto diritto di superficie comporta, di conseguenza, il diritto di passaggio sulle parti (androne e scala) del fabbricato che consentono l'accesso al tetto ove è istallato l'impianto fotovoltaico.

Tale diritto verrà esercitato per i successivi 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

In data 28.10.2013, con atto ai rogiti del Notaio Ruegg Federico, rep. N. 42100, trascritto a Trapani il 20.11.2013 al n. 17483 del R.P., la signora Annamaria Piacentino ha ceduto in favore di Enerventi Spa il diritto di superficie ventennale sul tetto del fabbricato oggetto di esecuzione, con diritto di installare e mantenere un impianto fotovoltaico e/o un impianto per la produzione di energie rinnovabili, che risulta di fatto installato.

A tal proposito, preme evidenziare che il pignoramento del bene ipotecato è stato eseguito esclusivamente nei confronti della signora Piacentino Annamaria, senza rispettare dunque le previsioni di cui agli artt. 602 e segg. Cpc.

In considerazione dell'oggetto della presente esecuzione individuato dal creditore procedente, destinataria delle notifiche del precetto e del pignoramento doveva essere anche la società Enerventi spa, quale avente causa dalla debitrice per il diritto temporaneo di superficie sul bene gravato da ipoteca.



Il su descritto diritto di superficie comporta, di conseguenza, il diritto di passaggio sulle parti (androne e scala) del fabbricato che consentono l'accesso al tetto ove è installato l'impianto fotovoltaico.
Tale diritto verrà esercitato per i successivi 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

L'intero fabbricato che comprende sia il magazzino di piano terra che l'abitazione costituita da piano scantinato, piano rialzato e primo piano è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. con solai laterocementizi.

Il magazzino presenta delle pareti grezze e non rifinite, è presente la pavimentazione.

Il wc è rivestito fino a 2 metri.

Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio.

L'impianto idrico ed elettrico del wc sono sottotraccia, mentre l'impianto elettrico del magazzino (bottega e retrobottega) è realizzato a canalette esterne.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

L'intero fabbricato che comprende sia il magazzino di piano terra che l'abitazione costituita da piano scantinato, piano rialzato e primo piano è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. con solai laterocementizi.

Entrambe le scale dell'abitazione sono realizzate con rampe in c.a.

La copertura, raggiungibile dalla scala dell'androne, è praticabile.

L'abitazione risulta rifinita del tipo civile in tutte le sue parti sia all'interno che all'esterno, soltanto il piano scantinato presenta delle pareti grezze e non rifinite.

L'androne e le scale sono pavimentate e rivestite in marmo.

La pavimentazione interna è in gres.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterno sono in alluminio.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono sottotraccia.

L'area libera esterna è in parte pavimentata e recintata da cancello scorrevole ed in parte è rimasta a giardino.

Si segnala la presenza sul fronte sud di una canna fumaria in amianto e dei bocchettoni di prese d'aria sulle coperture anch'esse in amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal marito #sig. Giuseppe Di Giovanni nato a Trapani il 06/06/1968# in assenza di titolo



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

L'immobile risulta occupato dall'esecutata #signora Annamaria Piacentino#, dal marito #sig. Giuseppe Di Giovanni nato a Trapani il 06/06/1968#, dal figlio #Enrico Davide Di Giovanni nato ad Erice (TP) il 22/08/2000# e dalla figlia #Liliana Gabriella Di Giovanni nata ad Erice (TP) il 02/08/2002#

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1989 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe FODALE	30/10/1989	150232	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/11/1989	19220	15634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2004 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Natale	16/09/2004	9617	4538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/09/2004	28310	20098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che alla signora Anna Caruso era pervenuto per atto di retrocessione in potere della signora Rosa CENTONZE nata il 24/02/1952, C.F. CNTRS052B64L331W, atto del 22.10.2001 rogato dal notaio Daniele PIZZO, rep. 2291, trascritto il 5/11/2001 ai numeri 21534/17807.

Alla signora Rosa CENTONZE l'immobile era pervenuto:

- per 1/1 della nuda proprietà in regime di comunione de residuo giusto atto di vendita del 07/03/2000 rogato dal notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28264, trascritto il 13/03/2000 ai numeri 4632/3647 in potere dalla signora Anna Caruso nata in Tunisia il 23/02/1969

- per 1/1 del diritto di usufrutto in regime di comunione de residuo giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/03/2000 rogato dal notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28486, trascritto il 04/04/2000 ai numeri 6294/5007

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1989 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe FODALE	30/10/1989	150232	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/11/1989	19220	15634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2004 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Natale	16/09/2004	9617	4538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/09/2004	28310	20098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che alla signora Anna Caruso era pervenuto per atto di retrocessione in potere della signora Rosa CENTONZE nata il 24/02/1952, C.F. CNTRS052B64L331W, atto del 22.10.2001 rogato dal notaio Daniele PIZZO, rep. 2291, trascritto il 5/11/2001 ai numeri 21534/17807.

Alla signora Rosa CENTONZE l'immobile era pervenuto:

- per 1/1 della nuda proprietà in regime di comunione de residuo giusto atto di vendita del 07/03/2000 rogato dal notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28264, trascritto il 13/03/2000 ai numeri 4632/3647 in potere dalla signora Anna Caruso nata in Tunisia il 23/02/1969

- per 1/1 del diritto di usufrutto in regime di comunione de residuo giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/03/2000 rogato dal notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28486, trascritto il 04/04/2000 ai numeri 6294/5007

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRAPANI il 17/09/2004
Reg. gen. 28311 - Reg. part. 6033
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 02/10/2012
Reg. gen. 18153 - Reg. part. 1546
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.720,00

Trascrizioni

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
Trascritto a SAVONA il 20/11/2013
Reg. gen. 21446 - Reg. part. 17483
Quota: 07030580968
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 02/07/2015

Reg. gen. 11773 - Reg. part. 9281

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 25/10/2019

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 14917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 €

Pertanto gli oneri di cancellazione ammontano a $294,00 * 5 = 1470,00$ €

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRAPANI il 17/09/2004

Reg. gen. 28311 - Reg. part. 6033

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 180.000,00

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRAPANI il 02/10/2012

Reg. gen. 18153 - Reg. part. 1546

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.720,00

Trascrizioni



- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Trascritto a SAVONA il 20/11/2013

Reg. gen. 21446 - Reg. part. 17483

Quota: 07030580968

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 02/07/2015

Reg. gen. 11773 - Reg. part. 9281

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 25/10/2019

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 14917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 €

Pertanto gli oneri di cancellazione ammontano a $294,00 * 5 = 1470,00$ €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta legittimata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998.

Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo.

La parte legittima risulta essere il locale fronte strada, oggi utilizzato come bottega e diviso da pareti in alluminio da un locale ufficio adiacente al wc.

All'interno, quella che doveva essere un'ampia area esterna, presenta una copertura precaria e viene utilizzato come retrobottega di attività artigianale.

Il retrobottega è stato realizzato frazionando e successivamente unendo al magazzino (sub 1) porzione di area esterna appartenente all'adiacente sub 2 (sempre oggetto di pignoramento).

Poichè tale ampliamento del magazzino risulta non legittimato da alcuna pratica urbanistica occorrerà ripristinare lo stato di conformità demolendo il muro di recinzione, dismettendo la copertura provvisoria dell'attuale retrobottega e ripristinando la finestra che oggi risulta il vano di accesso al retrobottega.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare risulta difforme dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998 per diversa distribuzione interna e per l'ampliamento realizzato tramite la realizzazione dei muri perimetrati fino alla fine del lotto chiuso da una copertura realizzata con una struttura metallica.

Successivamente al ripristino dello stato legittimo (demolendo il retrobottega) dovrà essere presentata al SUE di Trapani una pratica di C.I.L.A. Tardiva per comunicare la nuova distribuzione interna, dovuta ai pannelli divisorii interni, e per comunicare che il vano ripostiglio è stato modificato in wc.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta legittimata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998.

Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo.



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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare risulta difforme dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998 per diversa distribuzione interna, per l'ampliamento della porzione pavimentata adiacente alla cucina e la sua copertura con tettoia metallica. Il fronte sul giardino è stato modificato per la chiusura di una finestra della cucina del piano rialzato, mentre il fronte su via Bach è stato leggermente modificato per l'ampliamento della finestra del salotto del piano rialzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T
Locale destinato a magazzino posto al piano terra facente parte di un maggiore fabbricato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.140,00
Per la valutazione dell'immobile sono stati consultati i valori relativi ai "capannoni tipici" aggiornati al 1° semestre 2021 dell'O.M.I. e tale area è censita come zona D1 "Periferica/ZONA DI ESPANSIONE SUD



(ZONA INDUSTRIALE - VIA MARSALA DIR. XITTA - VIA SALEMI - LOC. FONTANELLE - VILLA ROSINA)".
I valori presentano un range tra 250,00 € e 300,00 €.

Viste le condizioni dell'immobile si preferisce definire in 200,00 € il valore di stima.

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°
 Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 398.241,00
 Per la valutazione dell'immobile sono stati consultati i valori relativi alle "abitazioni civili" aggiornati al 1° semestre 2021 dell'O.M.I. e tale area è censita come zona D1 "Periferica/ZONA DI ESPANSIONE SUD (ZONA INDUSTRIALE - VIA MARSALA DIR. XITTA - VIA SALEMI - LOC. FONTANELLE - VILLA ROSINA)".
 I valori presentano un range tra 850,00 € e 1.100,00 €.
 Viste le condizioni dell'immobile si preferisce definire in 900,00 € il valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T	97,70 mq	200,00 €/mq	€ 39.140,00	100,00%	€ 39.140,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°	442,49 mq	900,00 €/mq	€ 398.241,00	100,00%	€ 398.241,00
				Valore di stima:	€ 437.381,00

Valore di stima: € 437.381,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9650,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€
Altro	10000,00	€
Altro	1470,00	€

Valore finale di stima: € 406.261,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica:
PER MAGAZZINO se ne stimano presunti 2.650,00 € così ripartiti:



CILA TARDIVA

sanzione amministrativa.....1.000,00 €

diritti istruttoria.....100,00 €

oneri DocFa.....50,00 €

oneri tecnici presunti.....1.500,00 €

PER ABITAZIONE se ne stimano presunti 7.000,00 € così ripartiti:

SCIA TARDIVA

sanzione amministrativa.....1.500,00 €

diritti istruttoria.....100,00 €

oneri per veranda giardino.....2.800,00 € (=56.20 mq * 50,00 €/mq)

oneri DocFa.....50,00 €

oneri correzione elaborato planimetrico.....50,00 €

oneri tecnici presunti.....2.500,00 €

Si stimano in presunti 10.000,00 € i lavori di manutenzione dell'immobile per opere di tinteggiatura e piccole opere di manutenzione dovute allo stato di conservazione dell'unità immobiliare.

Inoltre, si stimano in circa 10.000,00 € tutti i lavori necessari al fine di ripristinare la legittimità urbanistica del magazzino (rimozione copertura metallica, demolizione muro di confine con abitazione, ripristino finestra).

Infine per oneri di cancellazione si stima $294,00 \times 5 = 1470,00$ €

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

Valderice, li 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Calvino Maria Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - Elaborati grafici da Concessione Edilizia



- ✓ Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - CONTRATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU TETTO PER L'INSTALLAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T
Locale destinato a magazzino posto al piano terra facente parte di un maggiore fabbricato identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°
Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario

Prezzo base d'asta: € 406.261,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 406.261,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	97,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno è parzialmente rifinito e necessita di piccoli interventi di manutenzione		
Descrizione:	Locale destinato a magazzino posto al piano terra facente parte di un maggiore fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal marito #sig. Giuseppe Di Giovanni nato a Trapani il 06/06/1968# in assenza di titolo		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via J. S. Bach, piano S-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 285, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	442,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno necessita di piccoli interventi di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata #signora Annamaria Piacentino#, dal marito #sig. Giuseppe Di Giovanni nato a Trapani il 06/06/1968#, dal figlio #Enrico Davide Di Giovanni nato ad Erice (TP) il 22/08/2000# e dalla figlia #Liliana Gabriella Di Giovanni nata ad Erice (TP) il 02/08/2002#		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO T

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 02/07/2015

Reg. gen. 11773 - Reg. part. 9281

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 25/10/2019

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 14917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA J. S. BACH, PIANO S-T-1°

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 02/07/2015

Reg. gen. 11773 - Reg. part. 9281

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 25/10/2019

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 14917

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

