
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aiuto Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2020 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 21/09/2020, il sottoscritto Arch. Aiuto Salvatore, con studio in Via Erice, 32 - 91019 - Valderice (TP), email aiutosalvo@gmail.com;aiutosalvatore@libero.it, PEC salvarch@pec.it, Tel. 320 81 94 930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO SITO IN TRAPANI, VIA DEI MILLE N. 36, PIANO SECONDO, CENSITO AL CATASTO DEL COMUNE DI TRAPANI AL FOGLIO 5, PART. 453 SUB. 42, CAT. A/2, CL. 5, VANI CATASTALI 15, SUPERFICIE CATASTALE 265MQ, RENDITA CATASTALE € 867,65, CONFINANTE A NORD CON : (ED AVENTI CAUSA), AD EST CON AVENTI CAUSA A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI.

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** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2

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 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

CONFINANTE A NORD CON PROPRIETÀ " (ED AVANTI CAUSA), AD EST CON AVANTI CAUSA
A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	265,00 mq	287,00 mq	0,25	287,00 mq	3,10 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				287,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1960 al 09/03/1962	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 22 Categoria A3 Superficie catastale 129 mq Piano 2
Dal 01/02/1960 al 09/03/1962	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 21 Categoria A3 Superficie catastale 120 mq Piano 2
Dal 09/03/1962 al 08/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 22 Categoria A3 Superficie catastale 129 mq Piano 2
Dal 09/03/1962 al 08/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 21 Categoria A3 Superficie catastale 129 mq
Dal 08/09/1986 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 42 Categoria A2 Superficie catastale 129 mq

Dal 08/09/1986 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Rendita € 1.229,17 Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 453, Sub. 42 Categoria A2 Superficie catastale 129 mq Piano 2
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	453	42		A2			265 mq	122917 €	2		

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		
5	453											

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c..

PATTI

L'immobile ad oggi risulta adibito ad abitazione e non vi sono usi a persone diverse dalla stessa.

STATO CONSERVATIVO

Come meglio in foto, l'appartamento si presenta con uno stato manutentivo buono.

PARTI COMUNI

vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Presumibilmente non sono presenti gravami dovuti a censo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: di tipo continue

Esposizione: (Nord, Sud,)

Altezza interna utile 3.10

Str. verticali: STRUTTURA intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: in laterocemento

Manto di copertura: piano

Pareti esterne ed interne: in forati rivestiti con adeguato manto di rifinitura

Pavimentazione interna: in marmo di tipo scaglia e scaglietta

Infissi esterni ed interni: battente in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto allarme

Dotazioni condominiali: vano scala in comune

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1960 al 09/03/1962	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 09/03/1962 al 08/09/1986	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOT. CALCEDONIO BARRESI	09/03/1962		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GERGISTRO DI TRAPANI	12/03/1962	3049	
Dal 08/09/1986 al 08/11/2021	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	GIUSEPPE FODALE	08/09/1986	21883	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	REGISTRO DI TRAPANI	12/09/1986	6224	

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.

I'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO FINO ALLA DATA 22/03/2019 ERA COSTITUITO DA DUE DIVERSE UNITA' ABITATIVE, IL SUB. 21 E SUB.22, SOLO SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL 22/03/2019 AVVIENE LA FUSIONE GENERANDO UN SUB. 42 CON 14 VANI ABITABILI.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 25/01/2011
Reg. gen. 1629 - Reg. part. 298
Importo: € 118.297,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo il 18/02/2020
Reg. gen. 3761 - Reg. part. 2311
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La Zona Omogenea del centro storico urbano “A.1” 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 e 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 come 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.

L’Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell’ambito di tale zona, all’individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell’Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all’art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.

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” di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall’art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali. I fabbricati compresi 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, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

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

Per la Zona "A.1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.

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, sedi per l'istruzione universitaria, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

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.

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 al precedente articolo; 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° 71/1978 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 purché 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 nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni

(l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

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

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

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

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

Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

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 pubblici pedonali.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2
APPARTAMENTO SITO IN TRAPANI, VIA DEI MILLE N. 36, PIANO SECONDO, CENSITO AL CATASTO DEL COMUNE DI TRAPANI AL FOGLIO 5, PART. 453 SUB. 42, CAT. A/2, CL. 5, VANI CATASTALI 15, SUPERFICIE CATASTALE 265MQ, RENDITA CATASTALE € 867,65, CONFINANTE A NORD CON PROPRIETÀ (ED AVENTI CAUSA), AD EST CON AVENTI CAUSA A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 453, Sub. 42, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 453

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

Valore di stima del bene: € 243.950,00

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico quanto è il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare. Nello specifico a seguire il primo dei beni identificato come "Bene 1"

- Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN TRAPANI, VIA DEI MILLE N. 36, PIANO SECONDO, CENSITO AL CATASTO DEL COMUNE DI TRAPANI, SUPERFICIE CATASTALE 265MQ, RENDITA CATASTALE € 867,65, CONFINANTE A NORD CON PROPRIETÀ (ED AVENTI CAUSA), AD EST CON AVENTI CAUSA A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI.
L'APPARTAMENTO SI TROVA IN ZONA CON ALTA DENSITA' SIA ABITATIVA CHE COMMERCIALE E DI

FACILE COLLEGAMENTO URBANISTICO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 453, Sub. 42, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1) Valore di stima del bene: €243.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2	287,00 mq	850,00 €/mq	€ 243.950,00	100,00%	€ 243.950,00
Valore di stima:					€ 243.950,00

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 25/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aiuto Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL.1) ATTO DI DONAZIONE RALLO-MARCHELLO (Aggiornamento al 25/11/2021)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL.2) PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 05/10/2021)
- ✓ Foto - ALL.3) FOTO
- ✓ Google maps - ALL.4) ORTOFOTO
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.5) VISURA SUB. 42
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.5.1) VISURE STORICHE ex sub 21
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.5.2) VISURE STORICHE ex sub 22

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2
APPARTAMENTO SITO IN TRAPANI, VIA DEI MILLE N. 36, PIANO SECONDO, CENSITO AL CATASTO DEL COMUNE DI TRAPANI AL FOGLIO 5, PART. 453 SUB. 42, CAT. A/2, CL. 5, VANI CATASTALI 15, SUPERFICIE CATASTALE 265MQ, RENDITA CATASTALE € 867,65, CONFINANTE A NORD CON PROPRIETÀ (ED AVENTI CAUSA), AD EST CON AVENTI CAUSA A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 453, Sub. 42, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 453

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La Zona Omogenea del centro storico urbano "A.1" 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 e 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 come 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. L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000. 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" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali. I fabbricati compresi 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, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968. Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea

"A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi. Al fine di favorire 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, purché 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 subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza. Per la Zona "A.1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata. 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, sedi per l'istruzione universitaria, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi. 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. 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 al precedente articolo; 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° 71/1978 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 purché 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 nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968. In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 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, ringhiera 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). Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate. Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici. Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero

centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti. Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale. 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 pubblici pedonali. Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dei precedenti artt. 31 e 101 possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico architettonico

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA DEI MILLE N. 36, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 453, Sub. 42, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 453	Superficie	287,00 mq
Stato conservativo:	Come meglio in foto, l'appartamento si presenta con uno stato manutentivo buono.		
Descrizione:	APPARTAMENTO SITO IN TRAPANI, VIA DEI MILLE N. 36, PIANO SECONDO, CENSITO AL CATASTO DEL COMUNE DI TRAPANI AL FOGLIO 5, PART. 453 SUB. 42, CAT. A/2, CL. 5, VANI CATASTALI 15, SUPERFICIE CATASTALE 265MQ, RENDITA CATASTALE € 867,65, CONFINANTE A NORD CON PROPRIETÀ (ED AVENTI CAUSA), AD EST CON AVENTI CAUSA A OVEST CON LA VIA DEI MILLE ED A SUD CON LA VIA LIVIO BASSI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 25/01/2011
Reg. gen. 1629 - Reg. part. 298
Importo: € 118.297,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**
Trascritto a derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo il 18/02/2020
Reg. gen. 3761 - Reg. part. 2311
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura