

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.483,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Barbera Patrizia, con studio in Via Torrearsa 106 - 91027 - Paceco (TP), email arch.patriziabarbera@gmail.com, PEC patrizia.barbera@archiworldpec.it, Tel. 329 7159573, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 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 Luigi Capuana 19, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di [REDACTED] sito al piano secondo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti due sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale.

L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare.

Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

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 Luigi Capuana 19, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio pignorato si trova in una strada secondaria della Via Michele Amari nel comune di Trapani. L'immobile in oggetto confina a ovest con la suddetta strada che permette l'accesso all'edificio, a nord proprietà degli eredi [REDACTED] ad ovest proprietà eredi [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,10 m	2
Terrazza	73,00 mq	73,00 mq	0,25	18,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				102,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto dai seguenti vani:
Ingresso, Camera, Ripostiglio, Soggiorno, Bagno e veranda coperta.
L'immobile oggetto di stima è nella zona periferica, nel quartiere popolare Rione Palme della città di Trapani, ben servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi, si rilevano anche dei parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'appartamento

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/05/1978	##C [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Piano 2
Dal 04/05/1978 al 24/08/1993	# [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani
Dal 24/08/1993 al 31/07/2000	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 31/07/2000 al 18/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 18/04/2003 al 24/04/2007	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 2
Dal 24/04/2007 al 06/04/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 202,45 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	829	3		A4	5	4 vani	84 mq	202,45 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi dei dati catastali, inclusa planimetria catastale, e mediante il sopralluogo effettuato in data 06/02/2023 si è appurato che vi sono alcune anomalie e difformità, poichè in planimetria non è presente un tramezzo divisorio e una finestra sul prospetto principale, altresì è indicato un tramezzo divisorio tra bagno e cucina che non è presente e l'errata indicazione della finestra del bagno, tutte queste difformità invece non risultano nel progetto presentato in data 30/07/1965 che non era stato completato nella sua interezza ma che in quelle realizzate corrisponde al reale. Inoltre non è stato aggiornato con le parti di verande chiuse corrispondenti all'art.9 presentato in data 13/01/2001. Per tali motivi necessita un aggiornamento tramite DOCFA, per una spesa di circa €1.000,00.

PRECISAZIONI

Il Sig. [REDACTED] sulta coniugato ed in separazione dei beni nel momento dell'acquisto del bene pignorato.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile pignorato risulta libero.

Nell'immobile non risultano contratti di locazione in essere, così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 27/01/2023 e del 06/02/2023,

sono da considerarsi in generale discrete, anche se delle parti condominiali inerenti alla copertura-lucendaio del vano scala e le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcuni vani dell'appartamento presentano delle condizioni scarse.

In particolare il solaio in corrispondenza del bagno presenta stato di degrado tali da rendere pericoloso il vano mentre il vano soggiorno presenta ammaloramenti dovuti da infiltrazioni d'acqua, inoltre il vano veranda chiusa presenta gli infissi rotti e degradati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale, avente come parte comune un androne di ingresso al fabbricato ed il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

ESPOSIZIONE: L'appartamento risulta avere esposizione Ovest, in particolare i vani ingresso soggiorno e camera da letto.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Altezza media 3,10 metri

STRUTTURE VERTICALI: Muratura portanti in concio di tufo.

SOLAI: Latero-cementizi in discrete condizioni.

COPERTURE: Latero-cementizi, dove si segnalano degli ammaloramenti nel vano soggiorno e nel bagno dovuti quasi sicuramente a delle infiltrazioni d'acqua. Copertura di parti di verande con strutture amovibili in pannelli isopan orizzontali.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti con piastrelle in gres porcellanato in discrete condizioni.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: Le verande coperte sono pavimentate in gres porcellanato mentre il terrazzo è pavimentato con mattoni di cemento, in discreto stato.

SCALE: Le uniche scale presenti sono quelle comuni all'intero condominio e sono realizzate in calcestruzzo armato ed rivestite in marmo chiaro. Condizioni del vano scala discrete, tranne che per la parte concernente il muro superiore in prossimità del lucernario.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V.

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Non risulta nessun impianto di riscaldamento, non vi è presenza di caldaia, si segnala la presenza di una pompa di calore/condizionatore.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono di alluminio con vetro singolo e con scuri in alluminio, le porte interne sono in tamburato. Sia gli infissi esterni che interni sono in discrete condizioni. Portoncino d'ingresso all'appartamento del tipo blindato in legno con sopra luce in vetro. Portoncino d'ingresso all'immobile in legno.

POSTO AUTO: Assenza di posto auto. Area prospiciente che viene utilizzata per posto auto.

TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Aree condominiale interna, Androne d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1978 al 24/08/1993		Voltura in Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR TRAPANI	19/03/1979	292	307
Dal 24/08/1993 al 31/07/2000		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pubblico ufficiale R	24/08/1993	16152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/1993	13714.1/1993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2000 al 18/04/2003	G	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/07/2000	29833	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reperto PI di Trapani	10/08/2000	11847.1/2000	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2003 al 24/04/2007		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2003	7256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Repertorio PI di Trapani	28/04/2003	8596.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/04/2003 al 24/04/2007		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D. [REDACTED] [REDACTED]	18/04/1976	7256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Trapani	28/04/2003	8596.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2007 al 06/04/2023		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED] [REDACTED]	24/04/2007	49518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Trapani	03/05/2007	8882.1/2007	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 02/05/2007
Reg. gen. 12961 - Reg. part. 2611
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00



A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e
Capitale: € 96.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: [REDACTED] a
Data: 24/04/2007
N° repertorio: 49519
N° raccolta: 22505

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Trapani il 23/09/2022
Reg. gen. 21692 - Reg. part. 18150
A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, esso ricade interamente in Zona Omogenea B2 - zona edificata con tipologia "zona residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento" con indice di fabbricabilità pari a 5 metri cubi/metro quadro.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri del precedente art. 106.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano con i parametri di cui al precedente art. 106.

Le aree libere di pertinenza devono essere sistemate a verde ed alberate.

STRALCIO art. 106

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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ 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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

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 non risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica, la sottoscritta già in data 01/03/2023 ha proceduto a fare regolare accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Trapani dove si è ritrovato una licenza del 30/07/1965 con un progetto corredato che risponde in parte all'immobile pignorato, per cui si evince che la costruzione dell'immobile risale a prima del 1° Settembre del 1967, e una comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985 del 13/11/2001 per lavori che prevedono la chiusura con strutture precarie di una veranda.

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'impianto elettrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

L'impianto idrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

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 Luigi Capuana 19, piano 2
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà [redacted] [redacted] sito al piano secondo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti due sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Luigi Capuana 19, piano 2	102,25 mq	880,00 €/mq	€ 89.980,00	100,00%	€ 89.980,00
Valore di stima:					€ 89.980,00

Valore di stima: € 89.980,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per le spese che dovranno essere affrontate per regolarizzare l'immobile e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20000,00	€

Valore finale di stima: € 56.483,00

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.

Paceco, li 09/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbera Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Protocollo Richiesta di accesso agli atti
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa Fg. 9 Part. 829 sub 3
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 9 Part. 829 sub 3
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale Fg. 9 Part. 829 sub 3
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie ritraenti sia gli esterni che gli interni
- ✓ N° 7 Google maps - Indicazione immobile



- ✓ N° 8 Altri allegati - Licenza di costruzione del 30/07/1965
- ✓ N° 9 Altri allegati - Art.9 del 13/11/2001
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pianta Piano Secondo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 27 gennaio 2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 6 febbraio 2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati Avv. Maurizio Sinatra
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati Avv. Rosario Di Legami



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Luigi Capuana 19, piano 2

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sito al piano secondo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti due sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, esso ricade interamente in Zona Omogenea B2 - zona edificata con tipologia "zona residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento" con indice di fabbricabilità pari a 5 metri cubi/metro quadro. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri del precedente art. 106. Gli interventi di nuova edificazione si attuano con i parametri di cui al precedente art. 106. Le aree libere di pertinenza devono essere sistemate a verde ed alberate. STRALCIO art. 106 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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.



Prezzo base d'asta: € 56.483,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.483,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Luigi Capuana 19, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 829, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	102,25 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 27/01/2023 e del 06/02/2023, sono da considerarsi in generale discrete, anche se delle parti condominiali inerenti alla copertura-lucendaio del vano scala e le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcuni vani dell'appartamento presentano delle condizioni scarse. In particolare il solaio in corrispondenza del bagno presenta stato di degrado tali da rendere pericoloso il vano mentre il vano soggiorno presenta ammaloramenti dovuti da infiltrazioni d'acqua, inoltre il vano veranda chiusa presenta gli infissi rotti e degradati.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprie [REDACTED] [REDACTED] sito al piano secondo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da tre livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti due sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Trapani il 23/09/2022

Reg. gen. 21692 - Reg. part. 18150

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e

