
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II,n.241(secondo piano), piano 2	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4	6
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18

Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 4	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32

Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 5.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	38
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	45
Stima / Formazione lotti	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	49
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59
Lotto 3	60
Lotto 4	60
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 284.335,20	61

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Oliva, 54 - 91011 - Alcamo (TP), email vitalbalacolla@gmail.com, PEC vitalba.lacolla@pec.it, Tel. 331 6888467 - 328 1397317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II,n.241(secondo piano), piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A TRAPANI (TP) - PIAZZA SCALO D'ALAGGIO N.1,2,3

Trattasi di un fabbricato adibito ad locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce, cella frigorifera, ufficio, magazzino e bagni di proprietà di **** Omissis **** sito a Trapani in Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra con ingresso direttamente prospiciente la Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è composto da un piano terra comprendente un locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce, una cella frigorifera, un ufficio, un magazzino (cella dismessa) e servizi igienici ivi compreso un cortile esterno in cui sono presenti un magazzino con annesso wc, due cabine elettriche e un locale tecnico; da un piano primo così distribuito un archivio, tre spogliatoi, un bagno, un riposto, due ripostigli e un disimpegno; da un piano secondo costituito da un vano destinato a fabbricatore del ghiaccio, oggi dismesso. Il piano primo e il piano secondo sono in disuso e in pessime condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A TRAPANI (TP) - CORSO VITTORIO EMANUELE II N.239 (QUARTO PIANO), PIANO 4

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.239; tale appartamento fa parte di un edificio

costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti .

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un riposto e tre camere da letto, oltre a due un balcone uno a servizio di una camere da letto ed un altro a servizio del soggiorno.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - CORSO VITTORIO EMANUELE II,N.241(SECONDO PIANO), PIANO 2

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.241;tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti .

L'appartamento, oggetto della stima, è costituito da due particelle (part. 276 sub.7 e part. 277 sub.12); in data 31.05.1988 è stata presentata al catasto la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, salone, soggiorno-cucina, tre disimpegni, w.c. , lavanderia, tre riposti, un bagno e tre camere da letto, oltre a due un balcone a servizio delle camere da letto ed un altro balcone a servizio del salone.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA PESARO N.62 (EX VIA DEI PESCATORI), EDIFICIO 3, PIANO 4

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano lato Nord della palazzina n.3, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Erice (Trapani) in via Pesaro n.62 (ex via dei Pescatori);tale appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori terra con struttura in c.a. con complessivi 48 alloggi. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente la via Pesaro.

La palazzina n.3 è stato realizzato sul tratto di terreno che rimane al nord della detta prevista via, rispettivamente ubicate la palazzina n.3 ad ovest.

La palazzina n.3 e risulta composta: di un piano terra costituito da dodici boxes indipendenti con accesso direttamente dall'esterno, oltre all'androne d'ingresso, vano scala e vano ascensore e un corridoio di disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso secondario dell'edificio, aperto sul retro dell'edificio medesimo, con l'androne principale; di 6 piani solerati con due appartamenti per piano (complessivi n.12) per civile abitazione; e di sei lastrici solari sui quali risultano realizzati i volumi tecnici del vano scala e del vano ascensore.

Gli appartamenti previsti negli edifici, di cui sopra, sono stati progettati per una superficie utile abitabile di mq. 94,81 oltre una superficie non residenziale destinata a loggia e balcone di mq.11,23;a servizio di ogni alloggio è assegnato un posto macchina al coperto.

Al piano terra sono stati ricavati n. 12 posti macchina di superficie variabile da un minimo di 14,19 mq. ad un max di mq. 15,68.

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, riposto, un bagno, una lavanderia oltre un balcone a servizio del vano destinato a salone ed una loggia, chiusa con vetrate, a servizio della cucina e del bagno.

Un box, facente parte della palazzina n.3,posto al piano terra dell'edificio di superficie di mq. 15.50.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33

Trattasi di un fabbricato, adibito ad magazzino, a due elevazioni fuori terra di proprietà della società **** Omissis **** sito a Trapani in via Torre di Ligny n. 29/33.

Il fabbricato è composto da un piano terra e primo con ingresso direttamente prospiciente la via Torre di Ligny. Il fabbricato è composto da un piano terra costituito da un unico vano destinato a magazzino di mq. 238,00 con annesso anti wc e wc e da un piano primo costituito da un unico vano di mq. 205, attualmente allo stato grezzo, e una veranda scoperta di mq.13,85, anch'essa allo stato grezzo.

Il fabbricato risulta così definito: piano terra pavimenti in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica, intonaco con ultimo strato di tonachina, rivestimenti in ceramica per anti wc e il wc, impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi interni non presenti e infissi esterni in ferro e lamiera; piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti ,intonaci ,impianti e infissi interni e esterni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Decreto pretorile di trasferimento del 19.08.1975 a seguito di aggiudicazione in asta pubblica.

Atto pubblico di trasformazione della società di fatto **** Omissis **** in società a responsabilità limitata **** Omissis **** del 30. 10.1979 del repertorio n.535 del Notaio Piazza Aldo Antonino. Registrato a Castelvetro il 12.11.1979 n.3856 (proprietario fino al 17.08.1998).

Atto pubblico di trasformazione della società di fatto **** Omissis **** in **** Omissis **** del 17. 08.1998 del repertorio n.253 del Notaio Di Natale . Registrato a Trapani il 19.08.1998 n.2578 . (proprietario fino al 31.12.2020)

Contratto di affitto di azienda e d'immobili tra la **** Omissis **** E LA **** Omissis **** stipulato il

21.05.2015 - Notaio Di Natale . Registrato a Trapani il 25.05.2015 n.2538 (scadenza 21.05.2021).

CONFINI

Il fabbricato (foglio 301 part. 199 sub. 5,) confina ad ovest con via Dei Piloti, ad est con via Favignana a sud con Piazza Scalo D'Alaggio e a nord con via Gara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	96,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,65 m	TERRA
LOCALE CICLO DI PRODUZIONE E CELLA FRIGORIFERA	190,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	TERRA
MAGAZZINI	82,00 mq	100,00 mq	0,45	45,00 mq	3,00 m	TERRA
CABINE ELETTRICA -ENEL	13,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	3,05 m	TERRA
APPARTAMENTO	100,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,40 m	PRIMO
CORTILE INTERNO	168,00 mq	168,00 mq	0,15	25,20 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1979 al 17/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 199, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 6.987,66 Piano T-1-2
Dal 17/08/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 199, Sub. 5, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 10.600,28 Piano T,1,2

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	301	199	5	1	D7				10600,28	T,1,2		

Corrispondenza catastale

Il fabbricato industriale, censito al catasto Fabbricati con categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), è costituito da un cortile esterno (mq.168,00) adibito a parcheggio degli automezzi che si collega tramite un cancello in ferro con la Piazza Scalo D'Alaggio e da un corpo di fabbrica (vecchio magazzino anteriore al 1942) adibito alla lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di prodotti ittici. Il complesso è delimitato da muri perimetrali in muratura alti mt. 3,00.

Nel cortile esterno sono presenti tre corpi di fabbrica ad una elevazione fuori terra: il primo è adibito a magazzino con annesso bagno complessivamente di mq. 41,70; il secondo è costituito da una cabina elettrica e da una cabina ENEL (oggi dismessa) complessivamente di mq. 13,60; il terzo è costituito da un locale per alloggiamento dei quadri elettrici di mq.2,80.

Il fabbricato industriale è costituito da un locale commerciale di mq. 109,72, da un locale adibito ad ufficio con annessi bagni e spogliatoi di mq.81,28, da un locale per il ciclo di produzione del pesce di mq.60,34 che si collega con il cortile esterno tramite una porta in pvc, da una cella frigorifera di mq. 65,00 per la conservazione del pesce, da una cella dismessa adibita a magazzino di mq. 56,85 e da un locale per la produzione del ghiaccio, oggi dismessa, con annesso un piccolo locale per autoclave di mq. 38,63 e un androne scala di mq. 13,33 che permette l'accesso al primo piano. La copertura del fabbricato industriale è piana accessibile da una scala in ferro.

Il piano primo adibito a magazzino è costituito da un deposito attrezzi, da tre spogliatoi, da un archivio, da un bagno e da un disimpegno complessivamente di mq.134,85; attualmente l'appartamento è in disuso, con copertura a due falde inclinate in eternit.

Il secondo piano è costituito da un unico vano di mq. 32,75 ora in disuso.

Non c'è corrispondenza, al piano terra, tra lo stato di fatto e la pianta catastale in quanto sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna ed in particolare sono stati demoliti i tramezzi all'ingresso del locale commerciale diventando un unico ambiente e sono stati realizzati i tramezzi mediante la collocazione di una struttura in alluminio preverniciato e pannelli in pvc dell'attuale vano adibito ad ufficio; mentre il piano primo, il secondo e i locali esterni risultano conformi alle piante catastali presentate al Catasto Fabbricati (NCEU) in data 08.11.2000.

Bisogna procedere con l'aggiornamento catastale come diversa distribuzione interna. Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale è di € 1500,00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo esterno dell'immobile è scarso: necessità il ripristino dei prospetti e muri perimetrali esterni. Il costo per il ripristino di € 40000,00.

Lo stato conservativo del piano terra, adibito a locale commerciale, è mediocre;

Lo stato conservativo del piano primo e secondo è scarso in quanto sono in disuso ed utilizzati come deposito.

Lo stato conservativo dei corpi esterni al cortile è scarso in quanto sono in disuso e abbandonati.

PARTI COMUNI

Il locale, al piano terra, adibito alla ciclo di lavorazione dei prodotti ittici, si affaccia direttamente sul cortile esterno scoperto di mq. 168,00;

Inoltre sul cortile esterno si affacciano i tre corpi di fabbrica; esso è parte comune sia al piano terra, al primo piano che al secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

strutture portanti verticali: struttura portante mista in c.a. e muratura in buone condizioni;

solai: solaio in latero cemento in buone condizioni;

copertura: locale commerciale ha un tetto piano in buone condizioni; il primo piano ha un tetto inclinato a due falde in eternit da dismettere;

pareti esterne ed interne: sono in conci di tufo mentre quelli interne in segati di tufo, le pareti interne sono state traversate ed intonacate; mentre quelle esterne sono solo traversate;

pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in ceramica;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibile in pvc e quelli interni sono in legno tamburato al primo piano, in alluminio preverniciato e vetri al piano terra;

scale: la scala interna, che porta al primo piano è in c.a. mentre quella esterna è in ferro;

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia;

cortile esclusivo : mq.168,00 (escluso il terreno su cui insiste il fabbricato).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2015
- Scadenza contratto: 21/05/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Contratto di affitto di azienda e d'immobili tra la Contratto di affitto di azienda e d'immobili tra la **** Omissis **** E LA **** Omissis **** stipulato il 21.05.2015 - Notaio Di Natale . Registrato a Trapani il 25.05.2015 n.2538 (scadenza 21.05.2021).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1979 al 17/08/1998	**** Omissis ****	Atto pubblico di trasformazione della società di fatto "GUAIANA FRANCESCO & C"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piazza Aldo Antonino	30/06/1979	535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/1998 al	**** Omissis ****	Atto pubblico di trasformazione della società di fatto "FRANCESCO GUAIANA & C S.R.L"			

30/03/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Natale	17/08/1998	253	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	19/08/1998	2578	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TRAPANI aggiornate al 30/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 31/03/2008
Reg. gen. 14616 - Reg. part. 7842
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO DI NATALE FRANCESCO
Data: 28/03/2008
- **IPOTECA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 18/02/2011
Reg. gen. 53160 - Reg. part. 25537
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00

Rogante: NOTAIO PIAZZA ANTONINO ALDO

Data: 16/02/2011

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ESATTORIALE
Iscritto a TRAPANI il 05/11/2014
Reg. gen. . - Reg. part. .
Importo: € 348.696,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.348,42

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 12/04/2016
Reg. gen. . - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a TRAPANI il 09/06/2016
Reg. gen. . - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199 , sub.5 ,stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106)

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano- volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato industriale, costituito dal piano terra, primo e secondo, è stato costruito anteriormente al 1942;epoca in cui non era previsto la presentazione di progetti e il relativo rilascio della concessione edilizia da parte del comune di Trapani per tali immobili.

Licenza di costruzione n. 125 del 26. 04.1976, a nome di GUAIANA FRANCESCO E FRATELLI, rilasciata

dal comune di Trapani per i lavori di modifiche interne del fabbricato al piano terra per la costruzione di quattro celle frigorifere e un locale impianto di ghiaccio nonché una scala interna per accedere sul locale in corrispondenza delle celle.

Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n.13146 del 12.05.1976 per le opere di strutturazione delle modifiche interne.

Certificato di collaudo per il progetto della struttura in cemento armato rilasciato dal Genio Civile di Trapani in data 16.11.1979.

Certificato rilasciato dall'ufficio di Igiene e Sanità, in data 13.02.1980, che certifica che i quattro locali per contenitori frigoriferi e un gabinetto posto al piano terra e un locale sopra i contenitori frigoriferi posti al primo piano rispondono ai requisiti voluti dal regolamento d'igiene e pertanto possono essere adibiti all'uso di contenitori frigoriferi.

Licenza di costruzione n. 406 del 29.11.1976, a nome di GUAIANA FRANCESCO e C., rilasciata dal comune di Trapani per il ripristino di due muri esterni del vecchio fabbricato lato ovest prospiciente la via Gara e lato sud prospiciente lo spiazzo interno, crollati per fatiscenza.

Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n.14514 del 03.01.1977 per le opere di ripristino di due muri esterni del fabbricato industriale (lato ovest e lato sud).

Autorizzazione edilizia n. 54 del 01.03.1979, a nome di GUAIANA FRANCESCO e C., rilasciata dal comune di Trapani per la variante al prospetto interno al cortile del fabbricato e un locale in legno per il riparo delle macchine per la fabbricazione del ghiaccio.

Nulla -Osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Sicilia occidentale di Palermo n.3403 04.08.1979.

Certificato di conformità ai sensi dell'art. 37 L. 25.11.1962 N.1684 E L'ART. 28 L. 02.02.1974 N.64 E D.M. 03.03.1977 DEL 10.10.78 N.10254 rilasciato in data 08.10.1979.

Certificato di Abitabilità n.110 rilasciato in data 02.01.1980.

Autorizzazione da parte del comune di Trapani all'utilizzo del fabbricato sito a Trapani in Piazza Scalo D'Alaggio composto da quattro locali per contenitori frigoriferi e un gabinetto al piano terra e un locale sopra i contenitori frigoriferi al piano primo, a decorrere del 16.03.1980.

Atto di notorietà del Sig. GUAIANA FRANCESCO dinanzi alla Pretura del Mandamento di Trapani in data 21.12.1979 in cui lo stesso dichiara che i lavori relativi alle modifiche interne dell'edificio a ciclo aperto sito nella Piazza Scalo D'Alaggio di proprietà del Sig. GUAIANA FRANCESCO sono iniziati in data 27.06.1976 ed hanno avuto termine il 30.11.1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il piano terra è stato costruito anteriormente al 1942 e quindi senza progetto. Non si può verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto approvato in quanto la legge non prevede rilascio di progetti da parte del comune di Trapani per immobili costruiti anteriormente al 1942.

Per il piano primo e secondo non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto approvato in quanto sono state effettuate delle modifiche interne.

La distribuzione interna del piano terra allo stato attuale è stata variata in quanto sono stati demoliti i tramezzi delle celle frigorifere visto che nel progetto ne erano previste quattro mentre nella realtà sono due. Al primo piano è stata realizzata la tramezzatura interna non prevista dal progetto approvato in data 26.04.1976 n.125 che prevedeva un unico vano.

Tutte queste modifiche interne possono essere regolarizzate al comune presentando il modello CILA per diversa distribuzione interna secondo l'ART. 9 L.R. 10.08.1985 n.37.

L'ammontare delle competenze tecniche e sanzione amministrativa per mancata richiesta di autorizzazione e per la regolarizzazione delle modifiche interne è di circa € 4500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Denuncia di Successione testata del 12.11.1991 n. 7854.6 , per causa di morte di Matteo Guaiana il 22.11.1998;

•Part. 277 sub.11 (proprietari per 1/4 Silvana, Maria, Loredana ,Annalisa Guaiana)

Denuncia di Successione del 20.05.1999 n. 3278 , per causa di morte di Peralta Maria(vedova Guaiana-usufruttuaria) il 17.05.1991;

•Part. 277 sub.11 (proprietari per 1/4 Silvana, Maria, Loredana ,Annalisa Guaiana)

CONFINI

L'appartamento (foglio 301 277 sub. 11) confina ad nord con il Corso Vittorio Emanuele, est con proprietà aventi causa Guaiana, a sud con Cortile Customaci.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	116,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,40 m	4
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,37	2,04 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				132,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1991 al 22/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 7, Part. 277, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 914,65 Piano 4
Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 277, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano 4

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	277	11	1	A3	5	7		488,05	4	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano, adibito ad civile abitazione sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.239.; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante.

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un riposto e tre camere da letto, oltre a due balconi uno a servizio di una camera da letto ed un altro a servizio del soggiorno.

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e la pianta catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono.

Lo stato conservativo del piano quarto è buono.

PARTI COMUNI

Androne d'ingresso e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

strutture portanti verticali: struttura portante in muratura. in buone condizioni;

copertura: la copertura è piana.

pareti esterne : sono in conci di tufo;

pareti interne : in tavelle di tufo;

le pareti interne sono state attraversate ed tonachinate;

i prospetti esterni, i vani scala ed androni sono intonacati;

pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in marmette di cemento a scaglie;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno;

scale: la scala condominiale è rivestita in marmo.

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da GUAIANA ANNALISA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1991 al 22/11/1998	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DI PERALTA MARIA VEDOVA GUAIANA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DI MATTEO GUAIANA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/11/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TRAPANI aggiornate al 03/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 12/04/2016
Reg. gen. . - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199, sub.5, stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106)

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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, lavanderia, 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.

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

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

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, costituito dal piano terra, primo, secondo, terzo e quarto è stato costruito anteriormente al 1942; epoca in cui non era previsto la presentazione di progetti e il relativo rilascio della concessione edilizia da parte del comune di Trapani per tali immobili.

L'appartamento non ha subito negli anni modifiche tali da richiedere al comune concessione e/o autorizzazioni edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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'appartamento non ha subito negli anni modifiche tali da richiedere al comune concessione e/o autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II, n.241 (secondo piano), 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 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)

Atto di compravendita del 09. 02.1988 del repertorio n.29830 del Notaio Aldo Piazza. Registrato a Trapani il 25.02.1988 n.1015 . trascritto il 02.03.1988 n. 3774(proprietari Matteo Guaiana e Aiello Giuseppa)

Denuncia di Successione del 20.05.1999 n. 3278 , per causa di morte di Matteo Guaiana il 22.11.1998;
•Part. 276 sub.7 (proprietari per 1/8 Silvana, Maria, Loredana ,Annalisa Guaiana e per 4/8 Aiello Giuseppa)
•Part. 277 sub.12 (proprietari per 1/4 Silvana, Maria, Loredana ,Annalisa Guaiana)

CONFINI

L'appartamento (foglio 301 part. 276 sub. 7 e 277 sub. 12) confina ad nord con il Corso Vittorio Emanuele, est con proprietà aventi causa Guaiana, ed ovest con vico Patrico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	195,67 mq	238,87 mq	1,00	238,87 mq	3,40 m	secondo
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				240,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1988 al 22/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 276, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 2 Graffato SI
Dal 31/05/1998 al 22/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 277, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 2 Graffato SI
Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 276, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 2 Graffato SI
Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 277, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 2 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	277	12		A3	6	7,5		619,75	2	
	301	276	7		A3	6	7,5		619,75	2	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, adibito ad civile abitazione sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.241.

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, salone, soggiorno-cucina, tre disimpegni, w.c. , lavanderia, tre riposti, un bagno e tre camere da letto, oltre a due un balcone a servizio delle camere da letto ed un altro balcone a servizio del salone.

L'appartamento, oggetto della stima, è costituito da due particelle (part. 276 sub.7 e part. 277 sub.12); in data 31.05.1988 è stata presentata al catasto la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e la pianta catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono.

Lo stato conservativo del piano secondo è ottimo in quanto recentemente ristrutturato;

PARTI COMUNI

Androne d'ingresso e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

strutture portanti verticali: struttura portante in muratura. in buone condizioni;

copertura: la copertura è piana .

pareti esterne : sono in conci di tufo;

pareti interne : in tavelle di tufo;

le pareti interne sono state attraversate ed intonacate;

i prospetti esterni, i vani scala ed androni sono intonacati;

pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in ceramica;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno;

scale: la scala condominiale e le scale interne all'appartamento sono rivestite in marmo.

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1998 al 22/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDO PIAZZA		29830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	02/03/1998	3774	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	25/02/1998	1015	
		Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	20/05/1999				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TRAPANI aggiornate al 30/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRAPANI il 12/04/2016

Reg. gen. . - Reg. part. .

Quota: 1/4 CIASCUNA

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

Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199 , sub.5 ,stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106)

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, costituito dal piano terra, primo, secondo, terzo e quarto è stato costruito anteriormente al 1942; epoca in cui non era previsto la presentazione di progetti e il relativo rilascio della concessione edilizia da parte del comune di Trapani per tali immobili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

La fusione delle due particelle e la nuova distribuzione interna sono state realizzate in assenza di concessione edilizia.

Le modifiche interne possono essere regolarizzate al comune presentando il modello CILA per diversa distribuzione interna secondo l'ART. 9 L.R. 10.08.1985 n.37. La fusione delle due particelle può essere regolarizzata secondo il D.P.R. 380/2001.

L'ammontare delle competenze tecniche e sanzione amministrativa per mancata richiesta di autorizzazione, per la regolarizzazione delle modifiche interne e la fusione delle due particelle è di circa € 8000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)

Atto di compravendita del 30. 05.1995 del repertorio n.29830 del Notaio Andrea Malato. Registrato a

Trapani il 06.06.1995 n.01683 .(proprietari Matteo Guaiana e Aiello Giuseppa)

Denuncia di Successione del 20.05.1999 n. 3279 , per causa di morte di Matteo Guaiana il 22.11.1998. (proprietari per 1/8 Silvana, Maria, Loredana ,Annalisa Guaiana e per 4/8 Aiello Giuseppa)

CONFINI

L'appartamento (foglio 154 part. 426 sub. 61) confina ad nord, est ed ovest con area condominiale, a sud con il vano scala dell'edificio e con appartamento complanare.

Il box (foglio 154 part. 426 sub. 44) confina ad est, nord ed ovest con altri boxes dell'edificio e a sud con spazio libero comune dal quale si accede.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	98,12 mq	123,50 mq	1,00	123,50 mq	2,70 m	4
GARAGE	15,50 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,45 m	TERRA
Balcone scoperto	5,70 mq	5,70 mq	0,26	1,50 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1988 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 426, Sub. 44, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 34,71 Piano TERRA
Dal 30/05/1995 al 22/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 426, Sub. 44, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Rendita € 58,67 Piano TERRA
Dal 30/05/1995 al 22/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 426, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2

		Cl.9, Cons. 7 Rendita € 451,90 Piano 4
Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 426, Sub. 61, Zc. 3 Categoria A2 Cl.9, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 4

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	426	61	3	A2	9	5,5		355,06	4	
	154	426	44	3	C6	8	16		34,71	TERRA	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano lato Nord della palazzina n.3, adibito ad civile abitazione sito ad Erice (Trapani) in via Pesaro(ex via dei Pescatori).

L'appartamento (H=2,70 mt) risulta internamente così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, riposto, un bagno, una lavanderia oltre un balcone a servizio del vano destinato a salone ed una loggia, chiusa con vetrate, a servizio della cucina e del bagno.

Un box (H=3,50 mt), facente parte della palazzina n.3,posto al piano terra dell'edificio di superficie di mq. 15.50.

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e la pianta catastale; anche il box risulta conforme alla pianta catastale , entrambe presentate al Catasto Fabbricati (NCEU) in data 20.06.2011 come diversa distribuzione degli spazi interni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo interno dell'immobile è ottimo in quanto recentemente ristrutturato.

Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono.

Lo stato conservativo del piano terra, adibito ad box, è mediocre.

PARTI COMUNI

Androne d'ingresso, vano scala e vano ascensore e un corridoio di disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso secondario dell'edificio, aperto sul retro dell'edificio medesimo, con l'androne principale;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

strutture portanti verticali: struttura portante in c.a. in buone condizioni;
solai: solaio misti in latero cemento in buone condizioni;
fondazioni: tipo di fondazioni a travi rovesce.

copertura: la copertura è ha terrazzo piano praticabile con pendenza delle falde di scorrimento delle acque piovane ottenute mediante la tipica struttura alla trapanese detta Cufultura; l'isolamento termico sarà garantito da una lastra di polistirolo espanso di cm3 e sovrastante massetto impermealizzato da guaina bituminosa di mm. 4 ed ulteriore pavimentazione in mattoni di argilla.

pareti esterne : al piano terra sono in conci di tufo dello spessore di cm 25 mentre quelli dei piani abitabili sono in blocchi di laterizi dello spessore di 30 cm
pareti interne : in tavelle di tufo dello spessore di cm 8;
le pareti interne sono state attraversate ed intonacate;
i prospetti esterni, i vani scala ed androni sono intonacati con malta bastarda con aggiunta di idrofugo e rifiniti con materiali in resina tipo muralplast;
pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in ceramica;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in profilati di acciaio zincato e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno tamburato;

scale: la scala interna condominiale è rivestita in marmo botticino .

impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da GUAIANA LOREDANA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1995 al 22/11/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MALATO ANDREA	30/05/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	06/06/1995	10276	8673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1998 al 30/03/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI GUAIANA MATTEO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRAPANI	09/12/2003				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Napoli il 09/03/2016
Reg. gen. . - Reg. part. .

Quota: 4/8

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199, sub.5, stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106)

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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, lavanderia, 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.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano- volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia n. 98 del 01. 12.1989, a nome di MORICI FRANCESCO, rilasciata dal comune di Trapani per i lavori di realizzazione di tre edifici così denominati Palazzina 1, 2 e 3 .

Concessione edilizia n. 9 del 10.03.1992, a nome di MORICI FRANCESCO, rilasciata dal comune di Trapani per i lavori di variante in corso d'opera relativo al complesso edilizio costituito da quattro edifici .

Concessione edilizia n. 11 del 23.03.1992, a nome di MORICI FRANCESCO, rilasciata dal comune di Trapani per i lavori di variante in corso d'opera relativo al complesso edilizio costituito da quattro edifici .

Concessione edilizia n. 39 del 31.08.1993, a nome di MORICI FRANCESCO, rilasciata dal comune di Trapani per i lavori di variante in corso d'opera : ART. 13 L.47/85 MODIFICA CONSISTENZA DEL LOTTO.

Certificato di Collaudo in data 21.07.1992 delle strutture in cemento armato di un complesso residenziale costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori e vistata dal GENIO CIVILE di Trapani in data 30.07.1992.

Certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 L. 02.02.1974 N.64 rilasciato dal GENIO CIVILE di Trapani in data 30.07.1992 per i lavori per la costruzione di un complesso residenziale costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori terra con struttura portante in c.a. complessivi 48 alloggi.

Certificato di Abitabilità n.158 rilasciato in data 12.10.1993 relativo al complesso edilizio composto da quattro palazzine per civile abitazione.

I lavori per la realizzazione del complesso sono iniziati in data 01.12.1989 e ultimati in data 20.05.1992.

Successivamente all'ultimazione dei lavori risultano eseguite modifiche interne nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 della legge regionale n.37/1985, a seguito di regolare comunicazione pervenuta al comune di Erice in data 27 Marzo 1993, protocollo n.6331.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per il piano quarto non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto approvato in data 26.11.1991 in quanto sono state effettuate delle modifiche interne.

La distribuzione interna del piano quarto, allo stato attuale, è stata variata in quanto sono stati demoliti i tramezzi della camera da letto adiacente il salone e quella del bagno ricavando una lavanderia.

Successivamente all'ultimazione dei lavori risultano eseguite modifiche interne nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 della legge regionale n.37/1985, a seguito di regolare comunicazione pervenuta al comune di Erice in data 27 Marzo 1993, protocollo n.6331.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Atto pubblico di trasformazione della società di fatto **** Omissis **** in società a responsabilità limitata **** Omissis **** del 30. 10.1979 del repertorio n.535 del Notaio Piazza Aldo Antonino. Registrato a Castelvetro il 12.11.1979 n.3856 (proprietario fino al 17.08.1998).

Atto di vendita alla società di fatto **** Omissis **** di un fabbricato di vecchia costruzione, costituito da un piano terra, del 23. 04.1980 del repertorio n.1075 del Notaio Piazza Aldo Antonino. Registrato a Trapani il 08.05.1980 n.4154 (proprietario fino al 17.08.1998).

Atto pubblico di trasformazione della società di fatto **** Omissis **** del 17. 08.1998 del repertorio n.253 del Notaio Di Natale . Registrato a Trapani il 19.08.1998 n.2578 . (proprietario fino al 31.12.2020)

CONFINI

Il fabbricato (foglio 301 part. 18 sub. 5,6,7) confina ad ovest con aventi causa Guaiana-Papa-Pavan, ad est con via Marettimo a sud con via Salato e a nord con via Torre di Ligny.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	238,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	3,60 m	TERRA
Magazzino	205,00 mq	250,00 mq	0,80	200,00 mq	2,80 m	PRIMO
Veranda	13,85 mq	13,85 mq	0,95	13,16 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				483,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				483,16 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1994 al 17/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 18, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 200,00 Rendita € 547,44 Piano T
Dal 17/08/1998 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 18, Sub. 7, Zc. 1 Categoria F3 Piano 1
Dal 17/08/1998 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 18, Sub. 6, Zc. 1 Categoria F3 Piano 1
Dal 17/08/1998 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 301, Part. 18, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 200,00 Rendita € 547,44 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	301	18	5	1	C2	4	200,00		547,44	T	
	301	18	6	1	F3					1	
	301	18	7	1	F3					1	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato, censito al catasto Fabbricati con categoria C2, è composto da un piano terra costituito da un unico vano destinato a magazzino di mq. 238,00 con annesso wc e da un piano primo costituito da un unico vano di mq. 205, attualmente allo stato grezzo, e una veranda scoperta di mq.13,85, anch'essa allo stato grezzo..

Il fabbricato risulta così definito: piano terra pavimenti in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica, intonaco con ultimo strato di tonachina, rivestimenti in ceramica per anti wc e il wc, impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi interni in legno tamburato e infissi esterni in ferro e lamiera; piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, impianti e infissi interni e esterni.

La copertura del fabbricato è a terrazzo non accessibile dalla scala in c.a. ma accessibile tramite una botola con una scala a pioli.

Non c'è corrispondenza, al piano terra, tra lo stato di fatto e la pianta catastale in quanto sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna ed in particolare sono stati demoliti i tramezzi all'ingresso dell'androne scala diventando un unico ambiente e sono stati realizzati dei tramezzi per l'ampliamento del w.c. esistente;

Non c'è corrispondenza, al piano primo, tra lo stato di fatto e la pianta catastale in quanto sono state riscontrate delle difformità in quanto sono presenti due unità immobiliari allo stato rustico da destinare a civile abitazione, nello stato di fatto è un unico vano allo stato grezzo;

Il piano terra e primo, risultano non conformi alle piante catastali presentate al Catasto Fabbricati (NCEU) in data 12.01.1992; Bisogna procedere con l'aggiornamento catastale come diversa distribuzione interna per il piano terra e per errata dichiarazione in fase di originario accatastamento del piano primo. Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale è di € 1200,00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo esterno dell'immobile è scarso: necessità il ripristino dei prospetti di vecchia fattura.

Lo stato conservativo del piano terra, adibito a magazzino, è mediocre, necessità del rifacimento dell'intonaco interno ammalorato dall'umidità;

Lo stato conservativo del piano primo è scarso in quanto è allo stato grezzo .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piano terra e primo:
struttura portante verticale in c.a. in buone condizioni;

soffitto in latero cemento in buone condizioni;

tetto con copertura piana in condizioni mediocri;

pareti esterne in conci di tufo dello spessore di 40 cm con prospetto di vecchia fattura mentre quelli interne in segati di tufo (solo al piano terra), le pareti interne sono intonacate con ultimo strato di tonachina (solo al piano terra);

la pavimentazione interna è in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica . (solo al piano terra);

gli infissi esterni sono in ferro e lamiera solo al piano terra;
la scala interna, che porta al primo piano è in c.a. allo stato grezzo;
impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia solo al piano terra;

piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti ,intonaci ,impianti e infissi interni e esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1979 al 17/08/1998	**** Omissis ****	Atto pubblico di trasformazione della società di fatto "GUAIANA FRANCESCO & C"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piazza Aldo Antonino	30/10/1979	535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelvetrano	12/11/1979	3856	
		Dal 23/04/1980	**** Omissis ****	VENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO PIAZZA ALDO ANTONINO				1075	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
TRAPANI	08/05/1980			4154	
Dal 17/08/1998 al 31/12/2020	**** Omissis ****			Atto pubblico di trasformazione della società di fatto "FRANCESCO GUAIANA & C S.R.L."	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Natale	17/08/1998	253	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	19/08/1998	2578	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TRAPANI aggiornate al 30/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ESATTORIALE
Iscritto a TRAPANI il 05/11/2014
Reg. gen. . - Reg. part. .
Importo: € 348.696,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.348,42

Trascrizioni

- **pignoramento esattoriale**
Trascritto a TRAPANI il 09/06/2015
Reg. gen. 1265 - Reg. part. 2015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 12/04/2016
Reg. gen. . - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a TRAPANI il 09/06/2016

Reg. gen. . - Reg. part. .

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199 , sub.5 ,stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106)

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

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

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

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano- volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, costituito dal piano terra, è stato costruito anteriormente al 1942;epoca in cui non era previsto la presentazione di progetti e il relativo rilascio della concessione edilizia da parte del comune di Trapani per tali immobili.

Concessione edilizia in sanatoria n.855 del 13.06.2001(progetto in sanatoria ai sensi 724/94 art.39) di un fabbricato sito nella via Torre di Ligny N.29/33 per le opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n.212 del 06.05.1988, su n immobile che doveva essere destinato a magazzino.

L'abuso commesso consiste nell'aver realizzato nell'anno 1988, l'ampliamento di superficie e di volume nella parte retrostante del locale magazzino posto al piano terra di mq.28,00 destinato a giardino-pozzo di luce e la realizzazione di una sopraelevazione a piano primo costituito da due unità immobiliari allo stato rustico da destinare a civile abitazione(due appartamenti abusivi uno di mq.127,48 e l'altro di mq 79,31), realizzate, in parte, utilizzando la cubatura dell'esistente magazzino (previo abbassamento del solaio intermedio) ed in parte realizzando un nuovo volume in sopraelevazione. Con l'aumento dell'altezza dell'esistente fabbricato e con la costruzione di un solaio intermedio hanno ottenuto una elevazione di piano primo da adibire ad abitazione per i soci. Detta costruzione, ricadente su zona sotto la sorveglianza della Soprintendenza ai beni ambientali venne con ordinanza sindacale n.3154 del 06.03.1991 sospesa ed il Sostituto Procuratore ne ordinò il sequestro e quindi l'opposizione dei sigilli all'intero fabbricato. In un secondo tempo, con provvedimento sindacale del 30.03.1991 prot.4360, il dissequestro del piano terra e quindi il relativo completamento.

L'amministratore unico, MATTEO GUAIANA, avvalendosi della legge 724/94 ART.39, ha presentato domanda di condono dell'abusivismo commesso al piano terra e primo, pagando le penalità previste dalla legge. Ha fatto redarre regolare progetto dell'intero abuso per il Comune di Comune e per la Soprintendenza ai Beni Ambientali per l'ottenimento del nulla Osta. Detto progetto ha ottenuto il

parere igienico sanitario favorevole dall'U.S.L. N.1 , il parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali in data 28.01.1997 con la motivazione che la maggiore altezza del fabbricato (1,00 mt) non arreca danno all'ambiente della zona.

Certificato di idoneità sismica ,a firma dell'Ing. Giuseppe Bellissimo, con visto del Genio Civile di Trapani in data 22.02.2001.

Autorizzazione edilizia a potere eseguire il completamento del fabbricato in parte abusivo del 24.02.1997 (pratica di condono edilizio n.492 del 1995-concessione edilizia in sanatoria n.855 del 13.06.2001)- Progetto di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e realizzazione del piano primo non conformi al progetto approvato 02.10.1985. L'abuso consiste nel avere ampliato il piano terra,la costruzione del solaio intermedio e la realizzazione del piano primo con aumento dell'altezza del fabbricato esistente.

Il primo piano costituito da un ampio locale da adibire a due appartamenti di mq. 205,00 in atto allo stato grezzo, composto dalla sola struttura in c.a. e dalla compagnatura esterna e da una veranda scoperta di mq 13,85.

Perizia giurata 20.02.1997

Nulla -Osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Sicilia occidentale di Palermo n.7001 23.07.1996.(la maggiore altezza non arreca danno all'ambiente della zona).

Atto di notorietà del Sig. GUAIANA Matteo nell'ufficio Municipale di Trapani in data 25.02.1995 in cui lo stesso dichiara che ,in difformità alla concessione edilizia ha eseguito l'ampliamento del piano terra e la costruzione di un solaio intermedio che ha permesso di ricavare un'altra elevazione da adibire ad abitazione.

I lavori sono stati iniziati nel Giugno 1988 e sospesi nel Marzo 1991 .E' stata presentata domanda di accatastamento del piano terra e primo in data 23.01.1992.

Atto di notorietà del Sig. GUAIANA Matteo nell'ufficio Municipale di Trapani in data 23.12.1994 in cui lo stesso dichiara che risultava completato l'interno del solo piano terra mentre il piano primo risultava edificato nelle strutture di fabbrica(muri perimetrali-solai-verande-scale e parapetti terrazzo)e che si presenta in un unico vano.

Concessione per l'esecuzione di opere n. 212 del 02.10.1985, a nome di GUAIANA FRANCESCO & C. s.r.l., rilasciata dal comune di Trapani per i lavori di ristrutturazione del fabbricato, composto solo dal piano terra.

Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n.39168 del 22.10.1986 per le opere di ristrutturazione.

Nulla -Osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Sicilia occidentale di Palermo 11.03.1988.

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.

Il piano terra è stato costruito anteriormente al 1942 e quindi senza progetto. Non si può verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e il vecchio fabbricato in quanto la legge non prevede rilascio di progetti da parte del comune di Trapani per immobili costruiti anteriormente al 1942.

Per il piano terra e primo non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto di condono n.855 del 13.06.2001.

La distribuzione interna del piano terra allo stato attuale è stata variata in quanto sono stati demoliti i tramezzi del vano scala-androne e realizzati i tramezzi del bagno, mentre il primo piano è rimasto invariato allo stato grezzo.

Tutte queste modifiche interne possono essere regolarizzate al comune presentando il modello CILA per diversa distribuzione interna secondo l'ART. 9 L.R. 10.08.1985 n.37.

L'ammontare delle competenze tecniche e sanzione amministrativa per mancata richiesta di autorizzazione e per la regolarizzazione delle modifiche interne è di circa € 2500,00.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3
Trattasi di un fabbricato adibito ad locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce , cella frigorifera, ufficio, magazzino e bagni di proprietà di **** Omissis ****sito a

Trapani in Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra con ingresso direttamente prospiciente la Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è composto da un piano terra comprendente un locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce, una cella frigorifera, un ufficio, un magazzino (cella dismessa) e servizi igienici ivi compreso un cortile esterno in cui sono presenti un magazzino con annesso wc, due cabine elettriche e un locale tecnico; da un piano primo così distribuito un archivio, tre spogliatoi, un bagno, un riposto, due ripostigli e un disimpegno; da un piano secondo costituito da un vano destinato a fabbricatore del ghiaccio, oggi dismesso. Il piano primo e il piano secondo sono in disuso e in pessime condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 199, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D7 Valore di stima del bene: € 441.000,00

L'ammontare delle spese per la regolarizzazione al Comune delle modifiche interne per il piano terra e primo del fabbricato industriale è di circa € 4500,00.

L'ammontare delle spese per la regolarizzazione delle modifiche aggiornamento catastale del fabbricato industriale è di circa € 1500,00.

L'ammontare delle spese per la dismissione della copertura in eternit è di circa € 8000,00.

L'ammontare delle spese per il ripristino dei prospetti e muri perimetrali esterni è di circa € 60000,00.

L'ammontare totale delle spese per il fabbricato industriale è di circa € 74000,00.

Canoni di affitto per 22 mesi è di € 22000,00.

Il valore totale del fabbricato industriale è di € 567000,00; a tale valore vanno sommati i canoni di affitto € 22000,00 e sottratti le spese € 74000,00.

Il valore totale è di € 515000,00.

La riduzione del 15% è € 441000,00 valore finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3	540,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 567.000,00	100,00	€ 441.000,00
				Valore di stima:	€ 441.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4
 Trattasi di un appartamento posto al quarto piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.239; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti.

L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un riposto e tre camere da letto, oltre a due un balcone uno a servizio di una camere da letto ed un altro a servizio del soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 140.292,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4	132,04 mq	1.250,00 €/mq	€ 165.050,00	100,00	€ 140.292,50
Valore di stima:					€ 140.292,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II, n.241 (secondo piano), piano 2

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.241; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti. L'appartamento, oggetto della stima, è costituito da due particelle (part. 276 sub.7 e part. 277 sub.12); in data 31.05.1988 è stata presentata al catasto la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, salone, soggiorno- cucina, tre disimpegni, w.c., lavanderia, tre riposti, un bagno e tre camere da letto, oltre a due un balcone a servizio delle camere da letto ed un altro balcone a servizio del salone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 301, Part. 276, Sub. 7, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 269.231,12

Il valore totale del fabbricato industriale è di € 324742,50; a tale valore vanno sottratti le spese € 8000,00.

Il valore totale è di € 316742,50

La riduzione del 15% è € 269.231,12 valore finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trapani (TP) - Corso	240,55 mq	1.350,00 €/mq	€ 324.742,50	100,00	€ 269.231,12

Vittorio Emanuele II, n.241 (secondo piano), piano 2					
Valore di stima:					€ 269.231,12

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano lato Nord della palazzina n.3, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Erice (Trapani) in via Pesaro n.62 (ex via dei Pescatori); tale appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori terra con struttura in c.a. con complessivi 48 alloggi. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente la via Pesaro. La palazzina n.3 è stato realizzato sul tratto di terreno che rimane al nord della detta prevista via, rispettivamente ubicate la palazzina n.3 ad ovest. La palazzina n.3 risulta composta: di un piano terra costituito da dodici boxes indipendenti con accesso direttamente dall'esterno, oltre all'androne d'ingresso, vano scala e vano ascensore e un corridoio di disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso secondario dell'edificio, aperto sul retro dell'edificio medesimo, con l'androne principale; di 6 piani solerati con due appartamenti per piano (complessivi n.12) per civile abitazione; e di sei lastrici solari sui quali risultano realizzati i volumi tecnici del vano scala e del vano ascensore. Gli appartamenti previsti negli edifici, di cui sopra, sono stati progettati per una superficie utile abitabile di mq. 94,81 oltre una superficie non residenziale destinata a loggia e balcone di mq.11,23; a servizio di ogni alloggio è assegnato un posto macchina al coperto. Al piano terra sono stati ricavati n. 12 posti macchina di superficie variabile da un minimo di 14,19 mq. ad un max di mq. 15,68. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, riposto, un bagno, una lavanderia oltre un balcone a servizio del vano destinato a salone ed una loggia, chiusa con vetrate, a servizio della cucina e del bagno. Un box, facente parte della palazzina n.3, posto al piano terra dell'edificio di superficie di mq. 15.50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 426, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 426, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 161.797,50

Al fine di risalire al valore di mercato dell'unità immobiliare sono state fatte approfondite indagini di mercato, interpellando alcune agenzie immobiliari e listini prezzi per giungere ad una valutazione attendibile al valore di mercato. La superficie considerate per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono: si è calcolata l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e i muri perimetrali esterni.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 161797,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4	141,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 190.350,00	100,00	€ 161.797,50
				Valore di stima:	€ 161.797,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33

Trattasi di un fabbricato, adibito ad magazzino, a due elevazioni fuori terra di proprietà della società **** Omissis **** sito a Trapani in via Torre di Ligny n. 29/33. Il fabbricato è composto da un piano terra e primo con ingresso direttamente prospiciente la via Torre di Ligny. Il fabbricato è composto da un piano terra costituito da un unico vano destinato a magazzino di mq. 238,00 con annesso anti wc e wc e da un piano primo costituito da un unico vano di mq. 205, attualmente allo stato grezzo, e una veranda scoperta di mq.13,85, anch'essa allo stato grezzo. Il fabbricato risulta così definito: piano terra pavimenti in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica, intonaco con ultimo strato di tonachina, rivestimenti in ceramica per anti wc e il wc, impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi interni non presenti e infissi esterni in ferro e lamiera; piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, impianti e infissi interni e esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 18, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 6, Zc. 1, Categoria F3 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 7, Zc. 1, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 338.212,00

L'ammontare delle spese per la regolarizzazione al Comune delle modifiche interne per il piano terra del fabbricato è di circa € 2500,00.

L'ammontare delle spese per la regolarizzazione delle modifiche aggiornamento catastale del fabbricato è di circa € 1200,00.

L'ammontare totale delle spese per il fabbricato è di circa € 3700,00.

Il valore totale del fabbricato è di € 338212,00; a tale valore vanno sottratti le spese € 37000,00.

Il valore totale è di € 334512,00 .

La riduzione del 15% è € 284335,20 valore finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33	483,16 mq	700,00 €/mq	€ 338.212,00	100,00	€ 338.212,00

Valore di stima:	€ 338.212,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 338.212,00

Deprezzamento del 15,80 %

Valore finale di stima: € 284.335,20

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.

Alcamo, li 16/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Colla Vitalba

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3
Trattasi di un fabbricato adibito ad locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce , cella frigorifera, ufficio, magazzino e bagni di proprietà di **** Omissis **** sito a Trapani in Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra con ingresso direttamente prospiciente la Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è composto da un piano terra comprendente un locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce , una cella frigorifera, un ufficio, un magazzino (cella dismessa) e servizi igienici ivi compreso un cortile esterno in cui sono presenti un magazzino con annesso wc, due cabine elettriche e un locale tecnico; da un piano primo così distribuito un archivio, tre spogliatoi, un bagno, un riposto, due ripostigli e un disimpegno; da un piano secondo costituito da un vano destinato a fabbricatore del ghiaccio ,oggi dismesso. Il piano primo e il piano secondo sono in disuso e in pessime condizioni di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 199, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D7 Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199 , sub.5 ,stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106) La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1.a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; 2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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, lavanderia, 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.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano-volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4
 Trattasi di un appartamento posto al quarto piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.239; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un riposto e tre camere da letto, oltre a due balconi uno a servizio di una camera da letto ed un altro a servizio del soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199, sub.5, stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106) La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1.a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; 2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • nei lotti di terreno

aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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 fondiaria (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 fondiaria 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, lavanderia, 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. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II, n.241 (secondo piano), piano 2
Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.241; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti. L'appartamento, oggetto della stima, è costituito da due particelle (part. 276 sub.7 e part. 277

sub.12); in data 31.05.1988 è stata presentata al catasto la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, salone, soggiorno- cucina, tre disimpegni, w.c. , lavanderia, tre riposti, un bagno e tre camere da letto, oltre a due un balcone a servizio delle camere da letto ed un altro balcone a servizio del salone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 301, Part. 276, Sub. 7, Categoria A3

Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199 , sub.5 ,stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106) La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1.a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; 2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: •nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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 fondiaria (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 fondiaria 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. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano-volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve

farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4

Trattasi di un appartamento posto al quarto piano lato Nord della palazzina n.3, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Erice (Trapani) in via Pesaro n.62 (ex via dei Pescatori); tale appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori terra con struttura in c.a. con complessivi 48 alloggi. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente la via Pesaro. La palazzina n.3 è stato realizzato sul tratto di terreno che rimane al nord della detta prevista via, rispettivamente ubicate la palazzina n.3 ad ovest. La palazzina n.3 risulta composta: di un piano terra costituito da dodici boxes indipendenti con accesso direttamente dall'esterno, oltre all'androne d'ingresso, vano scala e vano ascensore e un corridoio di disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso secondario dell'edificio, aperto sul retro dell'edificio medesimo, con l'androne principale; di 6 piani solerati con due appartamenti per piano (complessivi n.12) per civile abitazione; e di sei lastrici solari sui quali risultano realizzati i volumi tecnici del vano scala e del vano ascensore. Gli appartamenti previsti negli edifici, di cui sopra, sono stati progettati per una superficie utile abitabile di mq. 94,81 oltre una superficie non residenziale destinata a loggia e balcone di mq.11,23; a servizio di ogni alloggio è assegnato un posto macchina al coperto. Al piano terra sono stati ricavati n. 12 posti macchina di superficie variabile da un minimo di 14,19 mq. ad un max di mq. 15,68. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, riposto, un bagno, una lavanderia oltre un balcone a servizio del vano destinato a salone ed una loggia, chiusa con vetrate, a servizio della cucina e del bagno. Un box, facente parte della palazzina n.3, posto al piano terra dell'edificio di superficie di mq. 15.50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 426, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 426, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199, sub.5, stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106) La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1.a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esi-

stente; 2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: •nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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, lavanderia, 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. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33
Trattasi di un fabbricato, adibito ad magazzino, a due elevazioni fuori terra di proprietà della società **** Omissis **** sito a Trapani in via Torre di Ligny n. 29/33. Il fabbricato è composto da un piano terra e primo con ingresso direttamente prospiciente la via Torre di Ligny. Il fabbricato è composto da un piano terra costituito da un unico vano destinato a magazzino di mq. 238,00 con annesso anti wc e wc e da un piano primo costituito da un unico vano di mq.

205, attualmente allo stato grezzo, e una veranda scoperta di mq.13,85, anch'essa allo stato grezzo. Il fabbricato risulta così definito: piano terra pavimenti in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica, intonaco con ultimo strato di tonachina, rivestimenti in ceramica per anti wc e il wc, impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi interni non presenti e infissi esterni in ferro e lamiera; piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, impianti e infissi interni e esterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 18, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 6, Zc. 1, Categoria F3 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 7, Zc. 1, Categoria F3 Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Piazza Scalo D'Alaggio del Comune di Trapani, censito in catasto al Foglio 301 Part. 199, sub.5, stando al PRG del Comune di Trapani il fabbricato sito in Piazza Scalo D'Alaggio ricade in zona "B,1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". (Art. 106) La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1.a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; 2.b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: • nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 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 fondiaria (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 fondiaria 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. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere

attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Prezzo base d'asta: € 284.335,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Piazza Scalo D'Alaggio N.1,2,3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 199, Sub. 5, Zc. 1, Categoria D7	Superficie	540,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo esterno dell'immobile è scarso: necessità il ripristino dei prospetti e muri perimetrali esterni. Il costo per il ripristino di € 40000,00. Lo stato conservativo del piano terra, adibito a locale commerciale, è mediocre; Lo stato conservativo del piano primo e secondo è scarso in quanto sono in disuso ed utilizzati come deposito. Lo stato conservativo dei corpi esterni al cortile è scarso in quanto sono in disuso e abbandonati.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito ad locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce , cella frigorifera, ufficio, magazzino e bagni di proprietà di **** Omissis **** sito a Trapani in Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra con ingresso direttamente prospiciente la Piazza Scalo D'Alaggio n. 1,3,5. Il fabbricato è composto da un piano terra comprendente un locale commerciale con annesso locale ciclo di produzione del pesce , una cella frigorifera, un ufficio, un magazzino (cella dismessa) e servizi igienici ivi compreso un cortile esterno in cui sono presenti un magazzino con annesso wc, due cabine elettriche e un locale tecnico; da un piano primo così distribuito un archivio, tre spogliatoi, un bagno, un riposto, due ripostigli e un disimpegno; da un piano secondo costituito da un vano destinato a fabbricatore del ghiaccio , oggi dismesso. Il piano primo e il piano secondo sono in disuso e in pessime condizioni di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II n.239 (quarto piano), piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	132,04 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono. Lo stato conservativo del piano quarto è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al quarto piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.239; tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti . L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un riposto e tre camere da letto, oltre a due un balcone uno a servizio di una camere da letto ed un altro a servizio del soggiorno.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da GUAIANA ANNALISA.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Corso Vittorio Emanuele II,n.241(secondo piano), piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 277, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 301, Part. 276, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	240,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono. Lo stato conservativo del piano secondo è ottimo in quanto recentemente ristrutturato;		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al secondo piano, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Trapani in Corso Vittorio Emanuele n.241;tale appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente Corso Vittorio Emanuele e si accede nell'androne d'ingresso e nel vano scala che permette l'accesso agli appartamenti . L'appartamento, oggetto della stima, è costituito da due particelle (part. 276 sub.7 e part. 277 sub.12); in data 31.05.1988 è stata presentata al catasto la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, salone, soggiorno- cucina, tre disimpegni, w.c. , lavanderia, tre riposti, un bagno e tre camere da letto, oltre a due un balcone a servizio delle camere da letto ed un altro balcone a servizio del salone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - VIA PESARO N.62 (ex Via dei Pescatori), edificio 3, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 426, Sub. 61, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 426, Sub. 44, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	141,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo interno dell'immobile è ottimo in quanto recentemente ristrutturato. Lo stato conservativo esterno dell'immobile è buono. Lo stato conservativo del piano terra, adibito ad box, è mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al quarto piano lato Nord della palazzina n.3, adibito ad civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito ad Erice (Trapani) in via Pesaro n.62 (ex via dei Pescatori);tale appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da quattro edifici a sette elevazioni fuori terra con struttura in c.a. con complessivi 48 alloggi. L'edificio ha l'ingresso direttamente prospiciente la via Pesaro. La palazzina n.3 è stato realizzato sul tratto di terreno che rimane al nord della detta prevista via,		

	rispettivamente ubicate la palazzina n.3 ad ovest. La palazzina n.3 e risulta composta: di un piano terra costituito da dodici boxes indipendenti con accesso direttamente dall'esterno, oltre all'androne d'ingresso, vano scala e vano ascensore e un corridoio di disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso secondario dell'edificio, aperto sul retro dell'edificio medesimo, con l'androne principale; di 6 piani solerati con due appartamenti per piano (complessivi n.12) per civile abitazione; e di sei lastrici solari sui quali risultano realizzati i volumi tecnici del vano scala e del vano ascensore. Gli appartamenti previsti negli edifici, di cui sopra, sono stati progettati per una superficie utile abitabile di mq. 94,81 oltre una superficie non residenziale destinata a loggia e balcone di mq.11,23;a servizio di ogni alloggio è assegnato un posto macchina al coperto. Al piano terra sono stati ricavati n. 12 posti macchina di superficie variabile da un minimo di 14,19 mq. ad un max di mq. 15,68. L'appartamento, oggetto della stima, risulta internamente così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, riposto, un bagno, una lavanderia oltre un balcone a servizio del vano destinato a salone ed una loggia, chiusa con vetrate, a servizio della cucina e del bagno. Un box, facente parte della palazzina n.3,posto al piano terra dell'edificio di superficie di mq. 15.50.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da GUAIANA LOREDANA.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.335,20

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA TORRE DI LIGNY N.29-33		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 301, Part. 18, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 6, Zc. 1, Categoria F3 - Fg. 301, Part. 18, Sub. 7, Zc. 1, Categoria F3	Superficie	483,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo esterno dell'immobile è scarso: necessità il ripristino dei prospetti di vecchia fattura. Lo stato conservativo del piano terra, adibito a magazzino, è mediocre, necessità del rifacimento dell'intonaco interno ammalorato dall'umidità; Lo stato conservativo del piano primo è scarso in quanto è allo stato grezzo .		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato, adibito ad magazzino, a due elevazioni fuori terra di proprietà della società **** Omissis ****sito a Trapani in via Torre di Ligny n. 29/33. Il fabbricato è composto da un piano terra e primo con ingresso direttamente prospiciente la via Torre di Ligny. Il fabbricato è composto da un piano terra costituito da un unico vano destinato a magazzino di mq. 238,00 con annesso anti wc e wc e da un piano primo costituito da un unico vano di mq. 205, attualmente allo stato grezzo, e una veranda scoperta di mq.13,85,anch'essa allo stato grezzo. Il fabbricato risulta così definito: piano terra pavimenti in lastre di marmo, ad eccezione dell'anti wc e del wc che sono in ceramica, intonaco con ultimo strato di tonachina, rivestimenti in ceramica per anti wc e il wc, impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi interni non presenti e infissi esterni in ferro e lamiera; piano primo risulta privo di tramezzatura interna, pavimenti ,intonaci ,impianti e infissi interni e esterni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		