

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rocca Mirella

Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis

contro

Omissis

Novembre 2024/Aprile 2024



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.529,97	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

All'udienza del 04.11.2024, la sottoscritta Arch. Rocca Mirella, con studio in Via Stefano Monteleone n.38 - 91011 - Alcamo (TP), email: arch.m_rocca@live.it, PEC: mirellarocca@archiworldpec.it, Tel. 338 13 58 464, veniva nominata Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 06.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n.48, piano primo; (Coord. Geografiche: 37°58'45.4"N 12°58'05.3"E).

DESCRIZIONE

Casa per civile abitazione posta al piano primo di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n.48, composta da vani tre virgola cinque (3,5) catastali e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alcamo al foglio 127 particella 839 subalterno 5, cat.A/4, vani 3,5, superficie catastale mq 97, superficie catastale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 155,45.

Nello stato di fatto l'appartamento è composto da: ingresso con armadio a muro, cucina abitabile, lavanderia, ripostiglio, salone, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su Via Madonna della Catena.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n.48, piano primo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ciò nonostante, si è ritenuto necessario e opportuno, integrare la Certificazione Notarile del 27.03.2023, a firma della Dott.ssa Claudia Ingrao, Notaio in Alcamo, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, con:

- la visura catastale attuale e storica, aggiornate al 28.11.2024 e al 15.03.2025;
- il foglio di mappa catastale aggiornato al 15.03.2025;
- una nuova ispezione ipotecaria emessa in data 15.03.2025;

al fine di verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e/o trascrizioni, a favore e contro o pregiudizievoli, a carico del debitore esecutato - o del suo dante causa - nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e successive al periodo già coperto dalla documentazione di cui sopra e versata in atti dal

creditore procedente ai sensi dell'art.567 c.p.c..

Si è provveduto anche all'acquisizione, poiché non presenti nel fascicolo, delle seguenti note di trascrizione:

1. Nota di Trascrizione Successione (Certificato di denunciata Successione in morte di [REDACTED] Rep. n. 4283/1993, Reg. gen. n.4817, Reg. part. n.4283 del 04.03.1993;
2. Nota di Trascrizione Successione (Certificato di denunciata Successione in morte di [REDACTED] Rep. n. 9685/1993, Reg. gen. n.11410, Reg. part. n.9685 del 04.03.1993;
3. Nota di Trascrizione Successione (Certificato di denunciata Successione in morte di [REDACTED] Rep. n. 526/4, Reg. gen. n.18392_Reg. part. n.13398 del 10.06.2004;
4. Nota di Trascrizione Sentenza per Divisione - Tribunale di Trapani, Rep. n.102/2012, Reg. gen. n.24234, Reg. part. n.19348 del 06.12.2021.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***Omissis***

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare pignorata risulta catastalmente intestata e in esclusiva piena proprietà (1000/1000) della parte esecutata in virtù del Certificato di Denunciata Successione - Atto per Causa di morte del 17.11.2003 Rep. n.526/4 (data di morte 25.03.2003 - successione testamentaria), Trascritto a Trapani in data 10.06.2004 Reg. generale n.18392, Reg. part. n.13398.

Stato civile dell'esecutato: di stato libero per decesso ad Alcamo (TP) in data ***Omissis***.

CONFINI

Sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e dai documenti catastali raccolti, si attesta che, salvo altri, migliori e più attuali confini, l'immobile pignorato confina a:

- NORD con la Via Madonna della Catena;
- EST con proprietà ***Omissis***- p.lla 840 del foglio 127;
- SUD con il Cortile Culmone;
- OVEST in parte con proprietà ***Omissis*** e in parte con proprietà ***Omissis***- p.lle 837, 838 e 842 del foglio 127.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione composta da:	0,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	primo
Ingresso	7,86 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	3,00 m	
Cucina	20,18 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,00 m	
Ripostiglio	450 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	
Lavanderia	7,20 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,00 m	
Salone	2520 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,00 m	
Camera	1490 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,00 m	
Bagno	560 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	464mq	464mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,16 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato effettuato sulla base del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo di giorno 29.11.2024. In particolare si rileva che, così come suggerito dalla tabella predisposta dalla piattaforma "Procedure.it", per il calcolo della superficie convenzionale del balcone scoperto è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25 poiché la sua superficie netta è inferiore ai 25,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1983 al 12/08/1991	***Omissis*** proprietario per 1/4 ***Omissis*** proprietario per 1/4 ***Omissis*** proprietaria per 1/4 ***Omissis*** proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 124 Part. 839, Sub. 2 Categoria A4 Cl 4 Cons. 45vani Rendita € 0,30 Piano Primo
Dal 12/08/1991 al 01/01/1992	***Omissis*** proprietario per 1/4 ***Omissis*** proprietario per 1/4e usufruttuario per 1/4***Omissis*** nuda proprietà per 1/4***Omissis*** proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 124 Part. 839, Sub. 2 Categoria A4 Cl 4 Cons. 45vani Rendita € 0,23 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 23/05/2003	***Omissis*** proprietario per 1/4 + 1/4insieme alla moglie ***Omissis***, ***Omissis*** proprietario per 1/4e usufruttuario per 1/4 ***Omissis*** nuda proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 839, Sub. 5 Categoria A4 Cl 4 Cons. 3,5vani Rendita € 15545



		Piano Primo
Dal 23/05/2003 al 15/12/2022	***Omissis*** proprietaria per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 839, Sub. 5 Categoria A4 Cl. 4 Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano Primo

Sulla visura catastale storica richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Trapani, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, in data 15.03.2025 si legge,

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

1_dall'impianto meccanografico del 30.06.1987,

- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 18.11.1994;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 18.11.1994;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 18.11.1994;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 18.11.1994;
- ***Omissis*** usufrutto per 1/3 fino al 18.11.1994.

2_con atto del 30.08.1983 (antecedente all'impianto meccanografico):

- ***Omissis*** proprietario per 3/8 fino al 12.08.1991;
- ***Omissis*** per 2/8 fino al 12.08.1991;
- ***Omissis*** nuda proprietà per 2/8 fino al 12.08.1991;
- ***Omissis*** proprietaria per 1/8 fino al 12.08.1991.

Dati derivanti da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 30.08.1983 - UR sede Trapani (TP) Registrazione Volume 95 n.151 registrato in data 01.08.1994 - R.U. Voltura n.4584.1/1994 - Pratica n.241883 in atti dal 02.08.2001.

3_dal 12.08.1991:

- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 23.05.2003;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 e usufruttuario per 1/4 fino al 23.05.2003;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 23.05.2003;
- ***Omissis*** usufrutto per 1/3 fino al 23.05.2003.

Dati derivanti da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 12.08.1991 - UR sede Trapani (TP) Registrazione Volume 319 n.2138 registrato in data 17.12.1991 - Successione Voltura n.5348.1/1993 in atti dal 03.11.1999.

4_dal 18.11.1994:

- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 30.08.1983;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 30.08.1983;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 30.08.1983;
- ***Omissis*** proprietario per 1/4 fino al 30.08.1983;
- ***Omissis*** usufrutto per 1/3 fino al 30.08.1983.

Dati derivanti da Variazione del 18.11.1994 in atti dal 21.11.1994 DIVISIONE=AMPLIAMENTO=CLASSAMENTO ESEGUITO il 07.11.1994 (n.821.1/1994).

5_dal 23.05.2003,

- ***Omissis*** proprietaria per 1000/1000.

Dati derivanti da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 23.05.2003 - UR sede Alcamo (TP) Registrazione Volume 4 n.526 registrato in data 21.11.2003 - SUCCESSIONE Voltura n.387066.1/2003 Pratica n. TP0039049 in atti dal 24.02.2004.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- 1_dall'impianto meccanografico, Sezione urbana D, foglio 124, p.lla 839 sub.2, categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita L.580.
Impianto meccanografico del 30.06.1987. Partita 2106;
- 2_che ha originato il precedente dall'01.01.1992, Sezione urbana D, foglio 124, p.lla 839 sub.2, categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita L.387.000.
Variazione dell'01.01.1992 variazione del quadro tariffario. Partita 2106;
- 3_dal 18.11.1994, Foglio 127 p.lla 839 sub.5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita L 301.000.
Variazione del 18.11.1994 in atti dal 21.11.1994 DIVISIONE = AMPLIAMENTO = CLASSAMENTO ESEGUITO il 07.1.1994 (n.821.1/1994). Notifica n.918/1996, Partita 2106, Mod.58 2106;
- 4_dal 12.08.1991, Foglio 127 p.lla 839 sub.5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 0,23 L 451.
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12.08.1991 in atti dal 03.11.1999 SUCCESSIONE (n.5348.1/1993). Partita 1032093, Mod.58 2106;
- 5_dall'01.01.1992, Foglio 127 p.lla 839 sub.5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45 (L 301.000).
Variazione dell'01.01.1992 variazione del quadro tariffario. Partita 1032093, Mod.58 2106;
- 6_dal 09.11.2015, Foglio 127 p.lla 839 sub.5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 155,45.
variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati si superficie. Partita 1032093, Mod.58 2106.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	127	839	5		A4	4	3,5vani	97 mq	155,45€			

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo, 29.11.2024 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione in precedenza risultava catastalmente identificata al foglio 124/D particella 839 subalterno 2 (variazione del 18.11.1994 in atti dal 21.11.1994 divisione = ampliamento = classamento eseguito il 07.11.1994 (n.821.1/1994).

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Considerato il periodo di costruzione dell'edificio, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia cui appartiene e le vicende che, nel corso degli anni, lo hanno interessato, alla data del sopralluogo - 29.11.2024 - lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è più che buono.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di pignoramento condivide con l'altra unità immobiliare appartenente allo stesso maggiore edificio, posta a secondo e terzo piano e censita in catasto al foglio 127 p.lla 839 sub.6, l'ingresso su Via Madonna della Catena, n. civico 48, e la scala di accesso ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato in oggetto è composta da un'unità adibita a civile abitazione posta al primo piano di un maggiore edificio. Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con fondazioni poggianti su travi rovesce, pilastri e travi in elevazione e solai piani in latero cemento con travetti del tipo prefabbricati a traliccio. I muri diompagno sono in conci di tufo, mentre la tramezzatura interna è realizzata con segati di tufo. L'unità in esame si trova rifinita in tutte le sue parti con la pavimentazione in ceramica, le pareti dei servizi piastrellate fino ad un'altezza di m 2,00 e le pareti interne intonacate con intonaco civile per interni del tipo gessato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, mentre l'infisso d'ingresso al piano è del tipo blindato. Ai piani vi si accede tramite una scala in c.a. con le pareti del vano scala e dell'androne rifinite con intonaco civile per interni del tipo gessato; il pavimento del vano androne e i gradini della scala sono rivestiti con lastre di marmo locale. Il fabbricato è munito di impianto idrico sottotraccia, con cisterna di adduzione in c.a. interrata, opportunamente dimensionata al fabbisogno del fabbricato, munita di apposita botola per l'ispezione e la pulizia periodica, collegata all'impianto del fabbricato con sistema di sollevamento mediante autoclave e rifornita tramite allaccio alla rete idrica comunale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con materiali autoestinguenti, munito di interruttore differenziale e allacciato alla rete ENEL. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite tubi in p.v.c. collegati alla rete fognaria comunale previo pozzetto d'ispezione. L'appartamento è dotato di caldaia (alimentata da metano) per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale che avviene tramite piastre radianti in alluminio poste a parete in ciascun ambiente. L'appartamento non è dotato di un sistema di raffrescamento estivo.



Sulla relazione tecnica del progetto in sanatoria ai sensi dell'art.32 della L. 326/2003: " L'intero fabbricato e la parte abusiva sono stati realizzati con struttura portante in c.a. con telai incrociati; le compagnature sono state realizzate in conci di tufo dello spessore variabile da 25 a 30 cm. Le pareti divisorie interne sono in segati di tufo dallo spessore di 8 cm. Il piano di copertura è stato definito con mattoni di cemento, previa realizzazione di pendenze e stesura di guaina impermeabilizzante. Le rifiniture dell'appartamento oggetto di abuso, sono le classiche della civile abitazione, con pavimenti in scaglietta di marmo e rivestimenti del servizio igienico in piastrelle di ceramica maiolicata; gli intonaci interni sono di tipo civile con l'ultima mano di tonachina mentre i prospetti esterni sono stati definiti con intonaci ai silicati. Le parti abusive sono complete nelle rifiniture sia al piano secondo che al piano terrazzo ad eccezione di piccole porzioni del prospetto retrostante definito con solo strato di rasante. Gli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario sono sottotraccia. Gli scarichi dei servizi generali sono stati realizzati con tubazioni in P.V.C. pesante del diametro pari a 200 mm, corredati da pozzetti di ispezione sifonati che convogliano i liquami nella fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete idrica comunale. Per quanto riguarda la legge 46/90 è stata rispettata e sarà certificata dalla ditta esecutrice dei lavori al fine del rilascio dell'abitabilità".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 29.11.2024 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero ***Omissis*** e ivi residente in Via Madonna della Catena n.48.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1991 al 01/01/1992	***Omissis*** proprietario per 1/4 ***Omissis*** proprietario per 1/4 ***Omissis*** piena proprietà per 1/4+ diritto di usufrutto per 1/4 ***Omissis*** diritto di nuda proprietà per 1/4	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/08/1991	2138/319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/03/1993	4817	4283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	17/12/1991	2138	319
		Dichiarazione di successione Testamentaria			
Dal 01/01/1992 al 23/05/2003	***Omissis*** proprietario per 1/4+ 1/4insieme alla moglie ***Omissis***; ***Omissis*** piena proprietà per 1/4+ diritto di usufrutto per 1/4 ***Omissis*** diritto di nuda proprietà per 1/4	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	01/01/1992	304/320	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/06/1993	1140	9685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Trapani	26/10/1992	304	320
Dal 25/03/2003 al 10/02/2012	***Omissis*** proprietaria per 1/2 indiviso; ***Omissis*** piena proprietà per 1/4 + diritto di usufrutto per 1/4 ***Omissis*** diritto di nuda proprietà per 1/4	Dichiarazione di successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	25/03/2003	526/4	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/06/2004	18392	13398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/11/2003	526	4
Dal 10/02/2012 al 02/12/2022	***Omissis*** proprietario per 3/4 indivisi; ***Omissis*** proprietario per 1/4 indiviso.	Sentenza per Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	10/02/2012	102/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	06/12/2021	24234	19348
		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.

Ai fratelli ***Omissis*** tutti già generalizzati, l'immobile oggetto della presente relazione era pervenuto, per la quota di un quarto (1/4) indiviso ciascuno, per successione legittima in morte del padre ***Omissis*** deceduto in Alcamo (TP) il 26 ottobre 1941.

Con il decesso di ***Omissis***, deceduta in Alcamo il 12 agosto 1991, la quota di un quarto (1/4) indiviso a lei spettante è stata devoluta per testamento, per il diritto di usufrutto, in favore del fratello ***Omissis*** e per il diritto di nuda proprietà in favore del nipote - *ex fratre* - ***Omissis*** entrambi già sopra generalizzati, in forza del testamento pubblico dettato al Notaio Gaspare Spedale di Alcamo il giorno 11 ottobre 1988, repertorio n.1899 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale del 19 agosto 1991 dello stesso Notaio Spedale di Alcamo, repertorio n.198604, registrato a Trapani il giorno 09/09/1991 al n.3568 (dichiarazione di successione registrata il 17/12/1991 al n.2138 vol.319).

Con il decesso di ***Omissis***, deceduto in Alcamo l' 01 gennaio 1992, la quota di un quarto (1/4) indiviso a lui spettante è stata devoluta per testamento in favore del fratello ***Omissis*** e della cognata ***Omissis*** entrambi già sopra generalizzati, in forza del testamento pubblico dettato al Notaio Francesco Incardona di Alcamo il giorno 17 maggio 1990, repertorio n.1056 degli atti di ultima volontà, debitamente pubblicato (dichiarazione di successione registrata il 26/10/1992 al n.304 vol.320).

Con il decesso di ***Omissis***, deceduto in Alcamo il 23 maggio 2003, la quota di un mezzo (1/2) indiviso a lui spettante è stata devoluta per testamento, in favore della moglie ***Omissis*** già sopra generalizzata, in forza del testamento olografo del 10 febbraio 1992, pubblicato con verbale del 25 giugno 2003 del Notaio Giovanni Brucia di Alcamo, repertorio n.12701, registrato a Trapani il giorno 02/07/2003 e relativa accettazione tacita di eredità da parte ***Omissis*** trascritta il 22/06/2018 ai nn. 12573/9626 e contro ***Omissis*** per la quota di un mezzo (1/2) indiviso (nel "quadro D" della detta nota di trascrizione è testualmente riportato quanto segue: "E' accettazione tacita di eredità la sentenza civile della Corte di Appello di Palermo n.850 del 2017 Cron. n. 1697/2017 Rep. n.913/2017 del 07/04/2017").

A seguire, trascrizione del giorno 06/12/2021 ai nn.24234/19348 in favore di ***Omissis*** per la quota di un quarto (1/4) indiviso e del coniuge ***Omissis*** per la quota di tre quarti (3/4) indivisi - entrambi già generalizzati - contro ***Omissis*** (rispettivamente fratello e nipote ex fratre di ***Omissis*** ed entrambi già generalizzati) dell'assegnazione ereditaria in morte di ***Omissis*** (padre dei detti ***Omissis*** deceduto il 26 ottobre 1941, con sentenza del 10 febbraio 2012 emessa dal Tribunale di Trapani, Sezione Staccata di Alcamo nei procedimenti civili riuniti ai numeri 106/00 e 102/01 R.G., depositata presso la competente Cancelleria il 14.02.2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 15/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione
Iscritto a Trapani il 06/12/2021
Reg. gen. 24235 - Reg. part. 1803
Importo: € 19.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 102/2012.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 06/04/2022
Reg. gen. 7060 - Reg. part. 5837
A favore di ***Omissis***



Contro ***Omissis***

Formalità a carico della procedura;

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 15/12/2022

Reg. gen. 25555 - Reg. part. 21324

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro il debitore esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Alcamo (TP), riportato nel NCEU al foglio 127 part.lla 839 sub.5.

Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dall'Esperto Stimatore, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli indicati e che saranno cancellati dalla procedura con la vendita dell'immobile.

Poiché la vendita forzata ha un "effetto purgativo", ovvero estingue gravami e vincoli che gravano sui beni trasferiti, non vi sono costi a carico dell'acquirente per l'eliminazione di tali vincoli. Pertanto l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. avrà il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità dei beni liberi da gravami.

Gli oneri a carico della procedura da sostenere per la cancellazione dei gravami (trascrizione del pignoramento e iscrizioni ipotecarie), e da versare con apposito modello F23, sono costituiti da:

1_per la cancellazione dell'ipoteca legale,

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile con un minimo di € 200,00 (nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione);

- imposta di bollo di € 59,00;

- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00;

2_per la cancellazione della trascrizione di ciascun pignoramento,

- imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00;

- imposta di bollo di € 59,00;

- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00.

Le sopra citate iscrizioni e trascrizioni ricadono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore procedente e, risultano elencate sia nella certificazione notarile versata in atti dal creditore procedente che nelle ispezioni ipotecarie aggiornate al 15.03.2025, che la sottoscritta E.S., ha ritenuto opportuno effettuare sui beni pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade all'interno del Piano Regolatore Generale della Città di Alcamo (TP), per quota intera, nella Z.T.O. A2 - Centro storico, disciplinata dall'art. n.31 - Centro Storico: A1 la città murata - A2 gli antichi quartieri - delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico,



ART. 31: Centro Storico: A1 la città murata - A2 gli antichi quartieri

La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2:

- la sottozona A1 comprende l'area della città entro le mura antiche
- la sottozona A2 comprende l'area "extramoenia" degli antichi quartieri.

Nel Centro Storico gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati. 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 al piano terra e seminterrato.

La zona del Centro Storico si attua a mezzo di Piani Particolareggiati (PP) ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata.

Le aree destinate ad attrezzature di quartiere od interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto.

La sottozona A1 sarà oggetto di un unico PP, che potrà comprendere parti della sottozona A2, e che dovrà prevedere, oltre ai contenuti prescritti dall'art.9 della L.R. 28 dicembre 1978 n.71, anche:

- le destinazioni d'uso di tutti gli edifici;
- gli interventi di restauro e ripristino di tutte le facciate prospicienti su spazi pubblici con l'indicazione delle tecniche di intervento, dei materiali e dei colori (Piano del colore) da impiegare e con particolare riguardo alla sistemazione degli impianti tecnologici;
- il catalogo degli elementi architettonici e decorativi presenti (stipiti, architravi e archivolti, lesene, colonne, portali, cornici, mensole, etc);
- le tipologie di ripristino o di nuova esecuzione degli elementi architettonici sopradetti;
- gli interventi di ripristino o di nuova destinazione d'uso degli edifici di particolare rilevanza storica, artistica o ambientale;
- le tipologie di ripristino delle pavimentazioni degli spazi pubblici.

La sottozona A2 si attua a mezzo di Piani Particolareggiati (PP) obbligatori ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.28 della L.457/'78 che possono interessare anche singoli isolati o singoli edifici.

La part.lla 839 del foglio di mappa catastale n.127 del Comune di Alcamo è soggetta per quota intera a vincolo SISMICO ai sensi della L. 64/74 e ai sensi del D.M. 10/03/1969 e, ricade all'interno del "paesaggio locale 19 - Alcamo" disciplinato dall'art.39 delle norme tecniche d'attuazione del Piano Paesaggistico, ambiti 2 e 3 della provincia di Trapani, adottato ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, con Decreto dell'Assessorato dei beni Culturali e dell'Identità Siciliana n.6683 del 16.12.2016 e non è soggetta a vincoli.

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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate dall'esperto stimatore, presso il S.U.E. del Comune di Alcamo è emersa l'esistenza, per l'immobile oggetto di pignoramento, delle seguenti pratiche:

- Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Alcamo in data 09.12.1972 a [REDACTED] per la ristrutturazione del piano terra con strutture in c.a., la demolizione del tetto di copertura preesistente e la sopraelevazione di un primo piano;
- Autorizzazione ai sensi della Legge 25.11.1962 n.1684 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani in data

03.08.1973 prot. n.7207;

- Concessione Edilizia (pratica n.249) per la demolizione di un piano terra e di un primo piano, nonché della ricostruzione di un nuovo piano terra e di un primo piano rilasciata dal Comune di Alcamo in data 07.04.1977 a Massaria Concetta. Il piano terra della costruzione verrà adibito a parcheggio, mentre il primo piano verrà aggiunto alla costruzione definita nuova con progetto approvato in data 05.02.1972;

- Autorizzazione ai sensi della Legge 25.11.1962 n.1684, della Legge 02.02.1974 n.64 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani in data 10.03.1977 prot. n.2014 Sez.I.

Si segnala anche l'esistenza delle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art.32 della Legge 326/03) n.101 del 07.04.2011 rilasciata dal Comune di Alcamo a [REDACTED] per la regolarizzazione del piano secondo e del terrazzo di un fabbricato composto da piano terra e primo piano regolarmente costruiti in parte con progetto approvato dalla C.E.C. del 05.02.1972 e in parte con licenza di Costruzione del 03.04.1977 previo parere della C.E.C. nella seduta del 07.04.1977;

- Certificato di Idoneità Sismica - art. 4 Legge n.68 del 13.03.88 - presentato all'ufficio del Genio Civile di Trapani in data 04.12.2009 prot. n.21327.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità (diversa distribuzione degli spazi e diversa tramezzatura) rilevate ed accertate al momento del sopralluogo del 29.11.2024 ed esistenti tra lo stato di fatto dei luoghi, gli elaborati di progetto autorizzati e la planimetria catastale, riguardano:

- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne;
- non interessano parti strutturali dell'edificio (articolo 3, comma 2, lettera a) della L.R. n.16/2016;
- sono compatibili con la Z.T.O. in cui l'immobile ricade;
- possono essere regolarizzate, trasmettendo ai competenti uffici del Comune di Alcamo, una C.I.L.A. tardiva (cosiddetta "C.I.L.A. in sanatoria") ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

Inoltre, per l'immobile oggetto di stima non risulta né richiesto né rilasciato dal Comune di Alcamo il Certificato di Abitabilità.

Poiché i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e al rilascio dell'abitabilità, al momento NON sono esattamente quantificabili, si intendono inclusi nell'abbattimento (calcolato in percentuale) praticato dall'Esperto Stimatore alla stima complessiva del Lotto.

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.

Dalla visura effettuata in data 06.03.2025, presso il catasto energetico fabbricati, C.E.F.A., della Regione Sicilia risulta che l'immobile pignorato NON è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.Lgs. 192/2005. Poiché nel corso del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto della caldaia, l'esperto stimatore può redigere un A.P.E. (ai sensi della normativa vigente) con validità pari, solamente, ad un anno. Pertanto si ritiene più funzionale alla procedura, produrre tale attestazione a ridosso della eventuale vendita, così da poterlo allegare al Decreto di Trasferimento, senza ulteriormente gravare (economicamente) sulla procedura stessa. Ovviamente, in ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente provvederà alla sua emissione non appena ne riceverà richiesta dal professionista delegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dei suoi dati metrici ed infine dalla 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Madonna della Catena n.48, piano Primo
Casa per civile abitazione posta al piano primo di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n.48, composta da vani tre virgola cinque (3,5) catastali e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alcamo al foglio 127 particella 839 subalterno 5, cat.A/4, vani 3,5, superficie catastale mq 97, superficie catastale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 155,45. Nello stato di fatto l'appartamento è composto da: ingresso con armadio a muro, cucina abitabile, lavanderia, ripostiglio, salone, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su Via Madonna della Catena.

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

Valore di stima del bene: € 77.370,00.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), anno 2024 - semestre 1, delle quotazioni oggi correnti in zona per unità simili a quella in oggetto, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, l'esperto stima, in risposta al quesito posto - **il più probabile e complessivo valore di mercato del bene pignorato in € 77.370,00** calcolato moltiplicando la sua superficie commerciale/convenzionale, pari a mq 103,16, per la quotazione OMI espressa in €/mq e pari a € 750,00 al mq, per i coefficienti di merito, espressi in percentuale o in decimali e i cui valori possono essere negativi o positivi a seconda del caso specifico.

Quindi,

Valore di mercato del bene = Superficie convenzionale x Quotazione OMI al mq x Coefficienti di merito.

Ciascun coefficiente di merito tiene conto di una diversa condizione, tra cui: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta), etc.

Tutti gli elementi sopra elencati, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato e tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno portato l'Esperto Stimatore a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato, come segue:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione OMI al mq x coefficienti di merito =
= mq 103,16 x € 750,00 x 1 * = € 77.370,00 (leggasi euro settantasettemilatrecentosettanta/00).

*In questo caso il risultato della conta di tutti i coefficienti di merito da applicare (coefficiente complessivo) è pari a 100% o 1.

RISULTATO INTERROGAZIONE O.M.I.: anno 2024, semestre 1:

- provincia: Trapani;
- comune: Alcamo;
- fascia/zona: Semicentrale/ABITATO CHE CIRCONDA IL CENTRO STORICO (P/ZA RENDA-C/SO MILLE/P-S.F.PAOLA-VERGA-P/ZA BAGOLINO-P/NO S.MARIA-M.RIPOSO/P.);
- codice di zona: C1;
- microzona catastale: n.1;
- tipologia prevalente: abitazioni civili;
- destinazione: RESIDENZIALE;

QUOTAZIONE:

- tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;
- stato conservativo: NORMALE;
- valore di mercato (€/mq): min. 500,00 - max. 750,00;
- valori di locazione (€/mq x mese): min. 1,9 - max 2,8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alcamo (TP) - Via Madonna della Catena n. 4, piano Primo	103,16 mq	750,00 €/mq	€ 77.370,00	100,00%	€ 77.370,00
Valore di stima:					€ 77.370,00

Valore di stima: € 77.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	370,00	€
Regolarizzazione urbanistica e rilascio del Certificato di Agibilità	1,90	%

Valore finale di stima: € 75.529,97

Al valore di mercato stimato per il bene pignorato e determinato moltiplicando la sua superficie commerciale (o convenzionale) espressa in mq, per la quotazione OMI espressa in €/mq, per il coefficiente di merito complessivo pari ad 1, ovvero:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione OMI al mq x coefficienti di merito = mq 103,16
x € 750,00 x 1 = € 77.370,00 (leggasi eurocentotrentaduemiladuecentocinquanta/50);

L'Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno praticare - in sede di stima finale e complessiva del lotto - un ulteriore deprezzamento pari:

- a euro 370,00 (leggasi trecentosettanta,00), in relazione allo stato d'uso e manutenzione descritto nella sezione corrispondente;
- all'1,9% in relazione alla regolarizzazione urbanistica e al rilascio del Certificato di Agibilità.

Pertanto,

Valore finale di stima = valore di stima - deprezzamento = € 77.370,00 - 370,00 - 1,9% = € 75.529,97
(leggasi euro settantacinquemilacinquecentoventinove/97).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore 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 17.04.2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rocca Mirella



Arch.
ROCCA
MIRELLA
N 1278
Sez. 1A
C.A. Alcamo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Lettera di convocazione sopralluogo - fornita dal custode (Aggiornamento al 07/11/2024);
- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 29/11/2024);
- ✓ N° 1 - Rilievo metrico (Aggiornamento al 29/11/2024);
- ✓ N° 1 - Ricognizione fotografica (Aggiornamento al 29/11/2024);
- ✓ N° 1 - Stralcio foglio catastale (Aggiornamento al 15/03/2025);
- ✓ N° 1 - Visura catastale (Aggiornamento al 28/11/2024);
- ✓ N° 1 - Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/03/2025);
- ✓ N° 1 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/11/2024);
- ✓ N° 1 - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 15/03/2025);
- ✓ N° 1 - Nota di Trascrizione Successione_Rep. n. 4283/1993_Reg. gen. 4817_Reg. part. 4283 (Aggiornamento al 04/03/1993);
- ✓ N° 1 - Nota di Trascrizione Successione_Rep. n. 9685/1993_Reg. gen. 11410_Reg. part. 9685 (Aggiornamento al 04/03/1993);
- ✓ N° 1 - Nota di Trascrizione Successione_Rep. n.526/4_Reg. gen. 18392_Reg. part. 13398 (Aggiornamento al 10/06/2004);
- ✓ N° 1 - Nota di Trascrizione Sentenza per Divisione Tribunale di Trapani_Rep. n.102/2012_Reg. gen. 24234_Reg. part. 19348 (Aggiornamento al 06/12/2021);
- ✓ N° 1 - Certificato contestuale di cittadinanza, residenza e stato civile (debitore) + Estratto Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 27/12/2024);
- ✓ N° 3 - Google Maps (Aggiornamento al 06/03/2025);
- ✓ N° 1 - Agenzia delle Entrate_Banca Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 06/03/2025);
- ✓ N°1 - Visura Catasto Energetico_C.E.F.A. (Aggiornamento al 06/03/2025);
- ✓ N°6 - Normativa urbanistica_PRG Comune di Alcamo (Aggiornamento al 30/03/2025);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili (Aggiornamento al 09/12/1972)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto di Ristrutturazione (Aggiornamento al 03/11/1972)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Tecnica (Aggiornamento al 03/11/1972)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione Genio Civile n.7183 (Aggiornamento al 27/07/1973)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 13/04/1977)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto di Demolizione e Ricostruzione (Aggiornamento al 28/01/1977)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Tecnica (Aggiornamento al 28/01/1977)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione Genio Civile (Aggiornamento al 10/03/1977)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n.101 (Aggiornamento al 07/04/2011)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto in Sanatoria ai sensi dell'art.32 della L.326-03 (Aggiornamento al 17/09/2008)
- ✓ N° 1 - Attestazioni invio copia relazione di stima alle parti (Aggiornamento al 17/04/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - Via Madonna della Catena n.48, piano primo.

Casa per civile abitazione posta al piano primo di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n.48, composta da vani tre virgola cinque (3,5) catastali e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alcamo al foglio 127 particella 839 subalterno 5, cat.A/4, vani 3,5, superficie catastale mq 97, superficie catastale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 155,45. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 839, Sub. 5, Categoria A4. Nello stato di fatto l'appartamento è composto da: ingresso con armadio a muro, cucina abitabile, lavanderia, ripostiglio, salone, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su Via Madonna della Catena.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade all'interno del Piano Regolatore Generale della Città di Alcamo (TP), per quota intera, nella Z.T.O. A2 - Centro storico, disciplinata dall'art. n.31 - Centro Storico: A1 la città murata - A2 gli antichi quartieri - delle Norme Tecniche di Attuazione. ART. 31: Centro Storico: A1 la città murata - A2 gli antichi quartieri. La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico si articola in due sottozone denominate A1e A2: - la sottozona A1 comprende l'area della città entro le mura antiche - la sottozona A2 comprende l'area "extramoenia" degli antichi quartieri. Nel Centro Storico gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati. 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 al piano terra e seminterrato. La zona del Centro Storico si attua a mezzo di Piani Particolareggiati (PP) ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata. Le aree destinate ad attrezzature di quartiere od interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto. La sottozona A1 sarà oggetto di un unico PP, che potrà comprendere parti della sottozona A2, e che dovrà prevedere, oltre ai contenuti prescritti dall'art.9 della L.R. 28 dicembre 1978 n.71, anche: - le destinazioni d'uso di tutti gli edifici; - gli interventi di restauro e ripristino di tutte le facciate prospicienti su spazi pubblici con l'indicazione delle tecniche di intervento, dei materiali e dei colori (Piano del colore) da impiegare e con particolare riguardo alla sistemazione degli impianti tecnologici; - il catalogo degli elementi architettonici e decorativi presenti (stipiti, architravi e archivolti, lesene, colonne, portali, cornici, mensole, etc); - le tipologie di ripristino o di nuova esecuzione degli elementi architettonici sopradetti; - gli interventi di ripristino o di nuova destinazione d'uso degli edifici di particolare rilevanza storica, artistica o ambientale; - le tipologie di ripristino delle pavimentazioni degli spazi pubblici. La sottozona A2 si attua a mezzo di Piani Particolareggiati (PP) obbligatori ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.28 della L.457/'78 che possono interessare anche singoli isolati o singoli edifici. La particella 839 del foglio di mappa catastale n.127 del Comune di Alcamo è soggetta per quota intera a vincolo SISMICO ai sensi della L. 64/74 e ai sensi del D.M. 10/03/1969 e, ricade all'interno del "paesaggio locale 19 - Alcamo" disciplinato dall'art.39 delle norme tecniche d'attuazione del Piano Paesaggistico, ambito 2 e 3, adottato ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, con Decreto dell'Assessorato dei beni Culturali e dell'Identità Siciliana n.6683 del 16.12.2016 e non è soggetta a vincoli.

Prezzo base d'asta: € 75.529,97

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.529,97

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - Via Madonna della Catena n. 4B, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 839, Sub. 5 Categoria A4	Superficie	103,16 mq
Stato conservativo:	Considerato il periodo di costruzione dell'edificio, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia cui appartiene e le vicende che, nel corso degli anni, lo hanno interessato, alla data del sopralluogo - 29.11.2024 - lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è più che buono.		
Descrizione:	Casa per civile abitazione posta al piano primo di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito ad Alcamo (TP) in Via Madonna della Catena n. 4B, composta da vani tre virgola cinque (3,5) catastali e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alcamo al foglio 127 particella 839 subalterno 5 cat. A/4 vani 3,5 superficie catastale mq 97, superficie catastale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 155,45. Nello stato di fatto l'appartamento è composto da: ingresso con armadio a muro, cucina abitabile, lavanderia, ripostiglio, salone, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su Via Madonna della Catena.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 29.11.2024 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero dalla sigra ***Omissis*** e ivi residente in Via Madonna della Catena n. 4B.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione
Iscritto a Trapani il 06/12/2021
Reg. gen. 24235 - Reg. part. 1803
Importo: € 19.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 10/02/2021
N° repertorio: 102/2012

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 06/04/2022
Reg. gen. 7060 - Reg. part. 5837
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 15/12/2022
Reg. gen. 25555 - Reg. part. 21324
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione contro il debitore esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Alcamo (TP), riportato nel NCEU al foglio 127 part.lla 839 sub.5.

