
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

N.R.G. 77-19

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

IMMOBILE PIGNORATO SITI IN TRAPANI - VIA NUNZIO NASI N. 109

CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TRAPANI :

- FOGLIO 302 PARTICELLA:

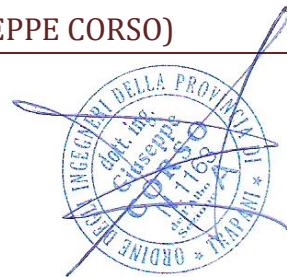
- 152 SUB. 10 + 180 SUB. 24 + 181 SUB. 10 (EX PARTICELLE 152 SUB. 3 E 181 SUB 3 EX SEZIONE URBANA C AL FOGLIO 302 PARTICELLA 152 SUB. 3 E FOGLIO 7 PARTICELLA 181SUB. 3;

G.I.:

DOTT. A. L. CIULLA

IL TECNICO

(ING. GIUSEPPE CORSO)



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
bene N° 1 (LOTTO UNICO).....	5
BICAZIONE.....	6
Titolarità - PROVENIENZA.....	8
Confini	8
Consistenza	9
ESTREMI CATASTALI	9
Corrispondenza catastale.....	9
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usicivici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	19
ABUSI E IRREGOLARITA':	22
<i>Regolarità edilizia</i>	22
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	22
Stima BENE	33
bene 1	33
Bene N° 1 - Il bene oggetto di stima è bene 1	33
Consistenza	35



INCARICO

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani – 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, è stato nominato il 25/10/2023 dal Giudice Dott. A. L. Ciulla per la causa civile scritta al n. 77 dell'anno 2019 R.G dà di seguito relazione di stima sull'immobile pignorato come da mandato ricevuto.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è un unità immobiliare ad uso abitativo composto da 10 vani circa su due elevazioni fuori terra, fruito ad uso turistico con destinazione abitativa.

L'immobile ha accesso da piano Terra attraverso un cortile comune con portone prospiciente sulla Via Nunzio Nasi n.109 oltre che dal retro con altro accesso .

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Trapani (L331) –

Comune di: TRAPANI Codice: L331
Foglio: 302 Particella: 152 Subalterno: 10

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1	001	A02	06	10 vani	R.Euro:929,62

Catasto: Fabbricati Comune: TRAPANI Codice: L331
Foglio:302 Particella:152 Subalterno:10
Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
/302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1			06		R.Euro:929,62
/302	181	10						
/302	180	24						

INTESTATARI

DESCRIZIONE



BENE N° 1 (LOTTO UNICO)

Appartamento di civile abitazione a destinazione abitativa adibito a fruizione turistica con accesso a Piano Terra da un cortile comune con portone di ingresso sulla Via S. Francesco D'Assisi.

L'appartamento si sviluppa su due levazioni fuori terra Piano Terra e Primocon scala interna.

Esso è iscritto al Catasto dei Fabbricati - Comune di Trapani(1331) –

Comune di: TRAPANI Codice: L331
Foglio: 302 Particella: 152 Subalterno: 10

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1	001	A02	06	10 vani	R.Euro:929,62

Catasto: Fabbricati Comune: TRAPANI Codice: L331
Foglio:302 Particella:152 Subalterno:10
Elenco Immobili Graffiti

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
/302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1			06		R.Euro:929,62
/302	181	10						
/302	180	24						

INTESTATARI

Composto a Piano Terra da:

- un vano ingresso
- un vano letto con Annesso W.C.;
- Cucina abitabile;
- W.c. / disimpegno;
- Secondo ingresso retrostante ;

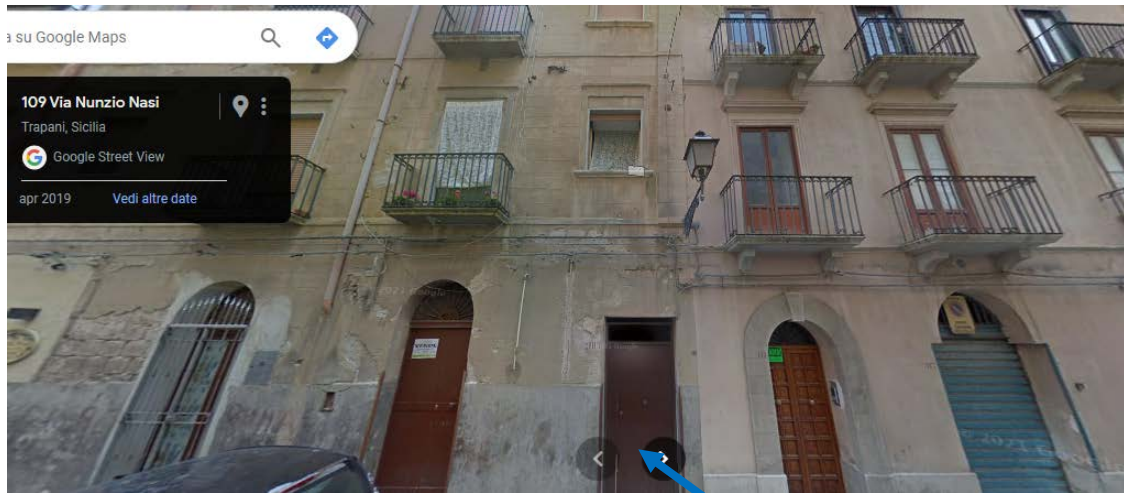
Una scala interna consente l'accesso al Piano Primo composto da :

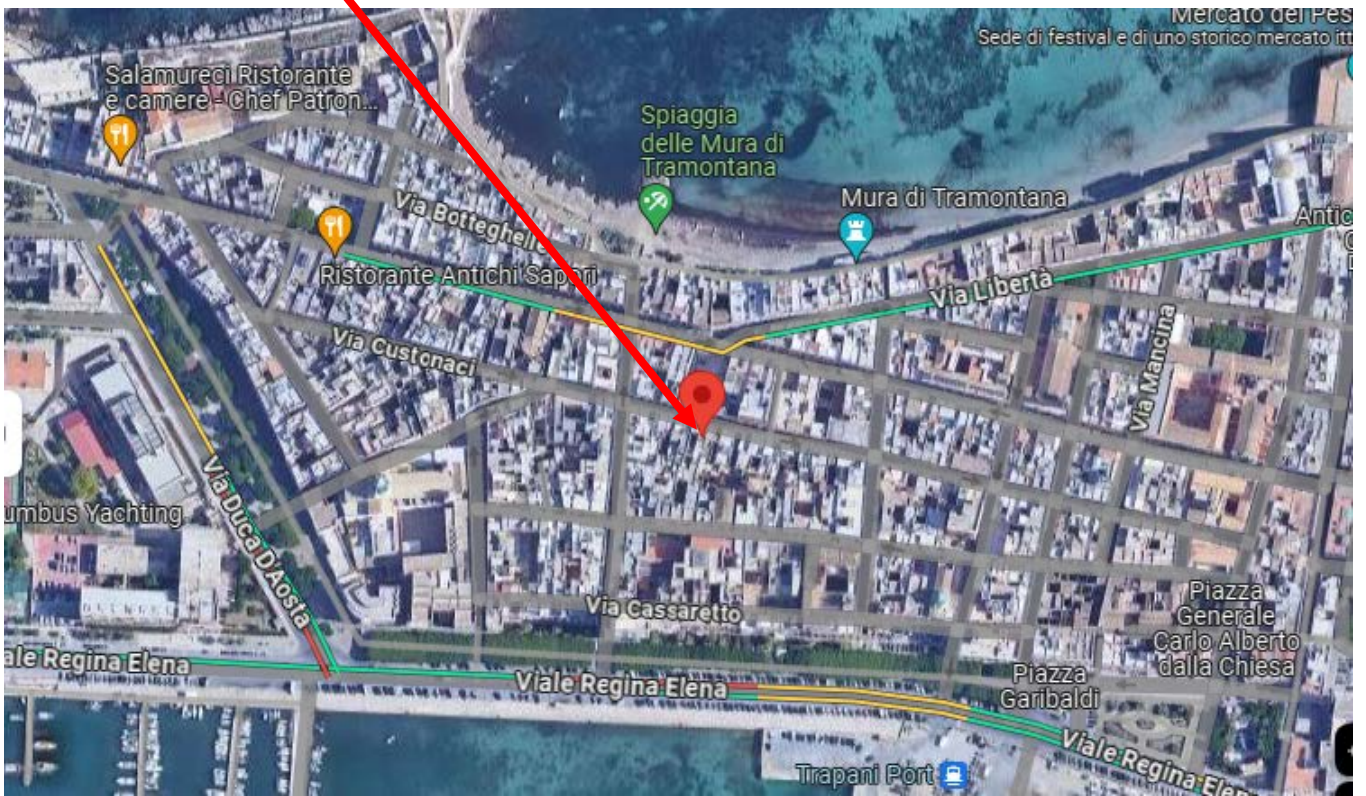
- due vani con interposto W.c disimpegnato accessibili da altro ingresso da balcone e vano scala di altro cortile comune ;



- un vano comunicante con la cucina;
- Cucina abitabile con annesso W.c. / disimpegno con secondo ingresso da altro vano scala;
- Chiostrina accessibile da ingresso comunicante con la scala.

UBICAZIONE







TITOLARITÀ - PROVENIENZA

Gli immobili l'oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene a :

- Le unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A3 di 1,5 vani al piano T, particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 al piano T e alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 particella 180 sub. 2 natura A3 di 1,5 vani al piano T, alla Via Nunzio Nasi nr 109 particelle 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 3,5 vani al piano 1, alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 particelle 180 sub. 22 e 181 sub. 8 natura A4 di 3 vani al piano 1, sono pervenute ai signori attuali proprietari :
 - Fonte Marco nato a Erice il 28/10/1984;
 - Fonte Emma nata a Erice il 29/11/1988



per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno giuso acquisto dalla società....., con l'atto di compravendita per notar Ugo Serio di Palermo del 13/1/2014 repertorio n. 74624, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 17/1/2014 ai nn. 809 registro generale e 674 registro particolare.

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- A Nord con cortile comune particella 154 ;
- A Ovest con altra ditta e particella 151 ;
- A Ovest con altra ditta e presumibilmente particella 152 ;
- A Sud particella 183:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	84 mq circa	100 mq circa	0,9	90 mq circa	3 m Media	TERRA
APPARTAMENTO	65 mq circa	80 mq circa	0,9	72 mq circa	3 m Media	PRIMO
CHIOSTRINA	10Mq	10 Mq	0,5	5 mq circa		PRIMO
Totale superficie convenzionale:				167 mq CIRCA		

Il bene non è potenzialmente divisibile in due unità previo progetto urbanistico.

ESTREMI CATASTALI

Comune di: TRAPANI Codice: L331
Foglio: 302 Particella: 152 Subalterno: 10

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI n. 114 Piano T-1	001	A02	06	10 vani	R.Euro:9 29,62

Catasto: Fabbricati Comune: TRAPANI Codice: L331
Foglio:302 Particella:152 Subalterno:10
Elenco Immobili Graffiti

Fogli	Particell	Su	Indirizzo	Zona	Categori	Class	Cons	Rendita
-------	-----------	----	-----------	------	----------	-------	------	---------



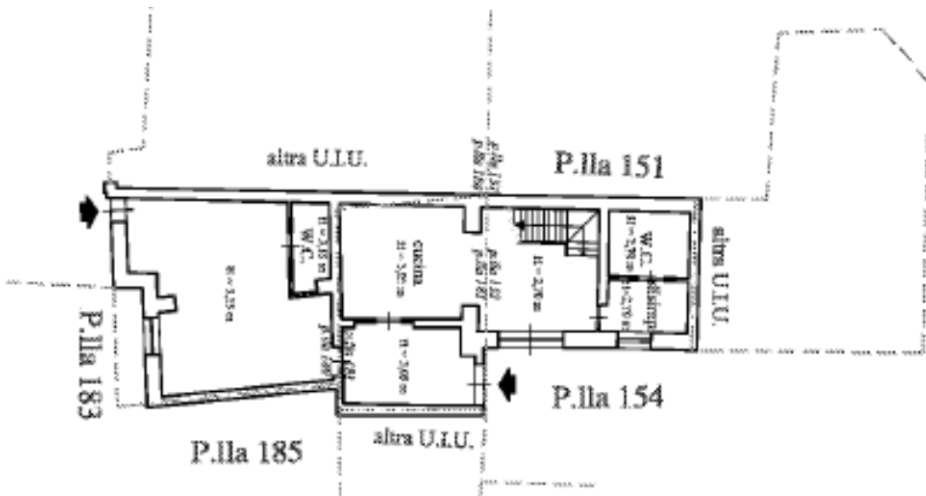
o	a	b		cens	a	e	isten za	
/302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI n. 114 Piano T-1			06		R.Euro:929,62
/302	181	10						
/302	180	24						

INTESTATARI

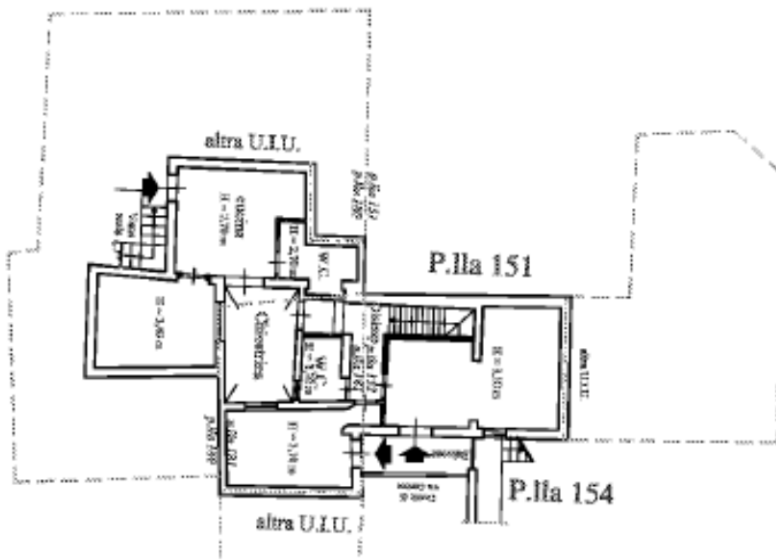
CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussite rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi :

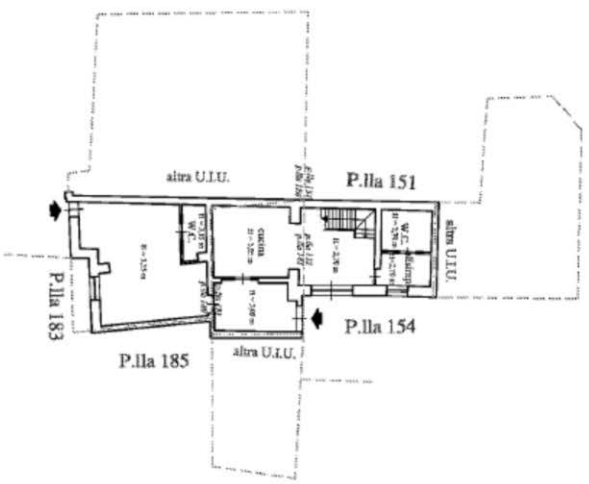
PANTA PIANO TERRA
H med. = 3,00 m



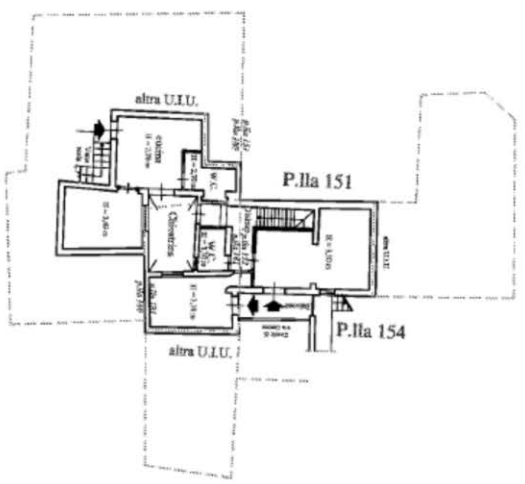
PANTA PIANO PRIMO
H med. = 3,05 m



Utman planimetria in atti Data: 08/11/2023 - n. 1394131 - Richiedente: CRSGPP3L24D423K - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) Scheda: 1 - Scala: 1:200		Agencia delle Entrate CAIASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Trapani		Dichiarazione protocollo n. TP000865 del 08/01/2015 Planimetria di n. s. n. in Comune di Trapani Via San Francesco D' Assisi civ. 114		Identificativi Catastrali: Sezione: 102 Particella: 180 Subalterno: 24		Compilata da: Parial Giuseppe Iscritto all'Albo: Ingegneri Prov. Trapani N.1607	
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--



PANTA PIANO TERRA
 H med. = 3,00 m



PANTA PIANO PRIMO
 H med. = 3,05 m

Consiglio dei Fabbricanti - Situazione al 08/11/2023 - Comune di TRAPANI (CL 331) - Foglio 202 - Particella 180 - Subalterno 24 - Linea griglia
 VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T. 1



PATTI

L'immobile è inutilizzato e ad oggi fruibile, necessita di ordinaria manutenzione ad impianti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e necessita di ordinaria manutenzione.

Durante il sopralluogo non si è potuto accertare il funzionamento di impianti idrici, climatizzazione con split ed elettrici per assenza di corrente elettrica.

I climatizzatori installati apparivano integri e in buone condizioni, quanto accertabile, ma l'assenza di elettricità non ha consentito di verificarne il corretto funzionamento..

Si rileva la presenza di n. 2 scaldabagni la cui funzionalità non è stata accertabile.

I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro.

Le pareti dei bagni e cucina piastrellate.

L'appartamento è oggetto di risalita capillare al piano terra.

Non Sono presenti termosifoni né caldaia, non è presente linea gas da quanto accertabile .

Le parti comuni sono in discrete condizioni e necessitano di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Cortile di accesso principale e sale comini condominiali di accesso secondario condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fabbricato in struttura portante in muratura e solai presumibilmente in legno.

Fondazioni presumibilmente in muratura.

Pareti intonacate e pitturate.

Grado di manutenzione delle parti comuni discrete .

Scala interna in metallo e legno a rampa singola .

L'immobile nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica .

Le pareti interne intonacate e pitturate.

Gli impianti presumibilmente funzionanti non certificati da manutenzione con ordinaria manutenzione non si è potuto verificare il corretto funzionamento per assenza di corrente elettrica.

Riscaldamento con split, l'assenza di energia elettrica non ne ha consentito di verificarne il funzionamento .

Li infissi con vetri singoli e tapparelle .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	77 mq circa	96 mq circa	0,8	77 mq circa	3,05 m circa	TERRA
APPARTAMENTO	72 mq circa	90 mq circa	0,8	72 mq circa	3 m circa	PRIMO
CHIOSTRINA	8 Mq CIRCA	8 Mq CIRCA	0,4	3 mq circa		PRIMO
Totale superficie convenzionale:				152 mq CIRCA		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero a disposizione dei proprietari .

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente al ventennio di proprietà :

immobili oggetto dell'esecuzione essi ad oggi sono di proprietà :



- dei signori, come da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare:

con i seguenti dati identificativi :

- Comune L331 - Trapani (TP) Catasto Fabbricati
- Sezione urbana - Foglio 302 Particella 152 Subalterno 10
- Sezione urbana - Foglio 302 Particella 180 Subalterno 24
- Sezione urbana - Foglio 302 Particella 181 Subalterno 10 Natura A2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 10 vani Indirizzo Via San Francesco d'Assisi N. civico 114
- Piano T-1

Le unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A3 di 1,5 vani al piano T, particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 al piano T e alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 particella 180 sub. 2 natura A3 di 1,5 vani al piano T, alla Via Nunzio Nasi nr 109 particelle 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 3,5 vani al piano 1, alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 particelle 180 sub. 22 e 181 sub. 8 natura A4 di 3 vani al piano 1,

- sono pervenute ai signori :
 - per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dalla società....., con l'atto di compravendita per notar Ugo Serio di Palermo del 13/1/2014 repertorio n. 74624, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 17/1/2014 ai nn. 809 registro generale e 674 registro particolare.
-, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A5 di 2 vani al piano T, particelle 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 4 vani al piano 1, alla Via San Francesco D'Assisi nr 90 particella 180 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T,



- è pervenuta dalla società Ma. Su. Costruzioni S.r.l. con sede in Roma codice fiscale 10504861005; con l'atto di compravendita per notar Gianluca Anderlini di Roma del 13/12/2012 repertorio n. 238, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 4/1/2013 ai nn. 363 registro generale e 341 registro particolare.
- , l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A5 di 2 vani al piano T, alla Via San Francesco D'Assisi nr 90 particella 180 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T, alla Via Nunzio Nasi nr 109 particelle 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 4 vani al piano 1,
 - è pervenuta, tra gli altri immobili, d..... , con l'atto di compravendita per notar Leonello Anderlini di Roma del 10/2/2011 repertorio n. 62752, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani l'1/3/2011 ai nn. 4515 registro generale e 3313 registro particolare.
- Alla stessa società , l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 180 sub. 5 natura A4 di 1 vani al piano 1, alla Via Cortina nr 123 particella 180 sub. 4 e 181 sub. 8 natura A4 di 2,5 vani al piano 1, alla Via Cortina nr 115 particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 al piano T,
 - è pervenuta dalla ; con l'atto di compravendita per notar Gianluca Anderlini di Roma del 13/12/2012 repertorio n. 239, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 4/1/2013 ai nn. 367 registro generale e 345 registro particolare.
- , l'intera proprietà l'unità immobiliare in Trapani alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 distinta al



Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 180 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T,

- è pervenuta dalle signorequest'ultima in regime di separazione di beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Francesco Di Natale di Trapani del 6/12/2010 repertorio n. 17639, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 15/12/2010 ai nn. 28151 registro generale e 20086 registro particolare.
- per i diritti pari a un mezzo di nuda proprietà ciascuna, ai7 per i diritti dell'intero usufrutto congiuntamente e con diritto di accrescimento tra loro, le porzioni di fabbricato in Trapani alla Via San Francesco d'Assisi n. 88 e precisamente tre piccoli magazzini terranei, 4 piccoli quartini di case composto ciascuno di 2 vani ed accessori distinti in Catasto al foglio 7C particelle 180/1- 180/2- 182/4 (i magazzini) e particelle 180/3, 182/14, 180/6- 180/7 e 180/18 (gli appartamenti),
 -, con l'atto di compravendita per notar G. Fodale del 9/2/1978 repertorio n. 132392, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 6/3/1978 ai nn. 3683 registro generale e 3312 registro particolare. Ricongiungimento di usufrutto del 21/10/2006 protocollo n. TP0338944 in atti dal 02/12/2010 registrazione: riunione di usufrutto per morte del signor Sammartano Pietro (n. 12178.1/2010) e per morte dei signori Perniciaro Maria Rosa nata a Trapani il 14/7/1921 e Perniciaro Andrea nato a Trapani il 10/1/1927.
-, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particelle graffate 152 sub. 3, 181 sub. 3 natura A4 di 4 vani al piano 1, particelle graffate 180 sub. 4 e 181 sub. 8 alla Via Francesco



D'assisi n. 904 natura A4 di 2,5 vani al piano 1, particella 180 sub. 5 natura A4 di 1 vano al piano 1, particella 152 sub. 1 natura A5 di 2 vani al piano T, particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 alla Via Nunzio Nasi n. 109 al piano T,

-, con l'atto di compravendita per notar Francesco Di Natale di Trapani del 14/7/2006 repertorio n. 12560, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 2/8/2006 ai nn. 24607 registro generale e 14608 registro particolare.
- Alla società, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particelle graffate 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 4 vani al piano 1, particelle graffate 180 sub. 4 e 181 sub. 8 natura A4 di 2,5 vani alla Via San Francesco D'Assisi nr 90 al piano 1, e particella 180 sub. 5 natura A4 di 1 vano alla Via San Francesco D'Assisi nr 114 al piano 1,
 - è pervenuta dal signor....., con l'atto di compravendita per notar Francesco Di Natale di Trapani del 2/2/2006 repertorio n. 11833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 17/2/2006 ai nn. 5783 registro generale e 3331 registro particolare.
- Al signor, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via San Francesco D'Assisi nr 90 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particelle graffate 180 sub. 4 e 181 sub. 8 natura A4 di 2,5 vani al piano 1 e particella 180 sub. 5 natura A4 di 1 vano al piano,
 - è pervenuta dalla signora, con l'atto di compravendita per notar Luigi Manzo di Trapani del 19/5/2004 repertorio n. 23119 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 4/6/2004 ai nn. 17784 registro generale e 12947 registro particolare.



- Alla, l'appartamento di vecchia costruzione in Trapani alla Via San Francesco D'Assisi n. 88 al primo piano, composto da due vani ed accessori, occupanti la superficie di mq. 28.92 con piccolo pozzo luce distinto in Catasto al foglio 7C particella 180/4, Via Cortina, categoria A4 di vani 2,5 e particella 181/8 e 180/5 Via S. Francesco d'Assisi al piano 1 categoria A/4 di vani 1,
 - è pervenuto dai signori, con l'atto di compravendita per notar Umberto D'Angelo del 21/9/1977 repertorio n. 135013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 6/10/1977 ai nn. 16452 registro generale e 14736 registro particolare.
- Allo stesso signor, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Trapani alla Via Nunzio Nasi n. 109 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 7/C particella 152 sub. 3 natura A2 di 4 vani,
 - è pervenuta dal signor, con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Trapani del 30/10/2002 repertorio n. 230/2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 17/3/2003 ai nn. 6300 registro generale e 5270 registro particolare.
- Al signor, il quartino di antichissima costruzione in Trapani alla Via Nunzio Nasi n. 113 al primo piano composto di 2 piccoli vani, camerino ed ingresso distinto nel NCEU al foglio 7/C particella 152/3-181/3 di vani 4,
 - è pervenuto dalla signora, con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Di Marzo del 4/10/1983 repertorio n. 72154, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani l'11/10/1983 ai nn. 21217 registro generale e 18675 registro particolare.



- Alla stessa società l'intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani alla Via Nunzio Nasi nr 109 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A5 di 2 vani al piano T, particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 al piano,
 - è pervenuta dalla signoraquale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Francesco Di Natale di Trapani del 2/2/2006 repertorio n. 11834, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 17/2/2006 ai nn. 5784 registro generale e 3332 registro particolare.
- Alla signora, i vani terrani interni in Trapani alla Via Nasi (ex Via Cortina) e precisamente due piccoli vani altro piccolo vano di mq. 21 distinti nel NCEU al foglio 7/C particelle 152/1 piano T di vani 2 e particella 181/2 pian T di mq. 21,
 - sono pervenuti dalla signora....., con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Di Marzo del 10/10/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 15/10/1984 ai nn. 20550 registro generale e 17898 registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

gli immobili oggetto dell'esecuzione, come da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare sono :

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

Comune L331 - Trapani (TP) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 302 Particella 152 Subalterno 10

Sezione urbana - Foglio 302 Particella 180 Subalterno 24

Sezione urbana - Foglio 302 Particella 181 Subalterno 10 Natura A2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 10 vani Indirizzo Via San Francesco d'Assisi N. civico 114

Piano T-1



- Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune L331 - Trapani (TP) Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 302

Particella 152 Subalterno 1 Comune L331 - Trapani (TP)

- Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 302 Particella 181 Subalterno 2 Comune L331 - Trapani (TP)
- Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 302 Particella 180 Subalterno 2 Comune L331 - Trapani (TP)
- Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 302 Particella 152 Subalterno 3 Comune L331 - Trapani (TP)
- Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 302 Particella 181 Subalterno 3 Comune L331 - Trapani (TP)
- Catasto Fabbricati - Sezione urbana Foglio 302 Particella 180 Subalterno 22 Comune L331 - Trapani (TP)
- Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 302 Particella 181 Subalterno 8

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Trapani intestati:
 foglio 302 particelle 152 sub. 10, 180 sub. 24 e 181 sub. 10 (ex particelle 152 sub. 3 e 181 sub 3 ex Sezione urbana C al foglio 302 particella 152 sub. 3 e foglio 7 particella 181sub. 3; ex particelle 180 sub. 22 e 181 sub. 8 già particella 180 sub. 5 ex sezione urbana C foglio 7 particella 180 sub. 5 ed ex particelle 180 sub. 4 e 181 sub. 8; ex particella 181 sub. 2 già sezione urbana C foglio 7 particella 181 sub. 2; ex particella 180 sub. 2 già sezione urbana C foglio 7 particella 180 sub. 2 ed ex particella 152 sub. 1)
 1) Via San Francesco d' Assisi N. 114 Piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 179 mq., Rendita Euro 929,62.



Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte, hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 810 registro particolare n. 56 del 17/1/2014 di euro 150.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo "Sen. Pietro Grammatico" di Paceco Società Cooperativa con sede in Paceco codice fiscale 00058170812 domicilio ipotecario eletto in Paceco Via Amendola nn. 11/13, contro entrambi quali terzi datori di ipoteca e, in qualità di debitore non datore di ipoteca Fonte Francesco Saverio nato a Trapani l'11/12/1957, in virtù di atto per notar Ugo Serio di Palermo del 13/1/2014 repertorio n. 74625. Mutuo fondiario di euro 75.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Trapani, alla Via Nunzio Nasi n. 109, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 302 particella 152 sub. 1 natura A3 di 1,5 vani al piano T, particella 181 sub. 2 natura C2 di mq. 21 al piano T, alla Via San Francesco D'Assisi n. 114, particella 180 sub. 2 natura A3 di 1,5 vani al piano T alla Via Nunzio Nasi n. 109, particelle 152 sub. 3 e 181 sub. 3 natura A4 di 3,5 vani al piano 1, alla Via San Francesco D'Assisi n. 114, particelle 180 sub. 22 e 181 sub. 8 natura A4 di 3 vani al piano 1, di cui i signori Fonte Emma e Fonte Marco risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10067 registro particolare n. 7957 del 30/5/2019 a favore Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo con sede in Roma codice fiscale 97896240583, contro, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Trapani del 21/5/2019 repertorio n. 796/2019. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Trapani alla Via San Francesco D'Assisi n. 114, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 302 particelle 152 sub. 10, 180 sub. 24 e 181 sub. 10 (ex particelle 152 sub. 1, 181 sub. 2, 180 sub. 2, 152 sub. 3, 181 sub. 3, 180 sub. 22 e 181 sub. 8) natura A2 di 10 vani al piano



T-1, di cui i signori Fonte Emma e Fonte Marco risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona - Centro storico del PRG. Vigente –

Immobile di antica costruzione presumibilmente ante '42 eventuali ricostruzioni post belliche non sono rperibili agli atti, la regolarità è presunta sulla base della SCIA agli atti con progetto di fusione e cambio d'uso.

ABUSI E IRREGOLARITA':

A seguito di sopralluogo non si sono riscontrate irregolarita'rispetto alla SCIA anzidetta

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile di antica costruzione presumibilmente ante '42 eventuali ricostruzioni post belliche non sono rperibili agli atti, la regolarità è presunta sulla base della SCIA agli atti con progetto di fusione e cambio d'uso.

N. PROT : 23396

DATA : 06/03/2014

DITTA : FONTE Marco

PRATICA : SCIA 00/00/2014

N. PARERE : 41

PROGETTI : fusione di unità abitative con parziale cambio di utilizzo

UBICAZIONE : via Nunzio Nasi, 109 e via San Francesco D'Assisi, 78
via San Francesco D'Assisi, 78



PG**ING. GIUSEPPE PARISI**

via Carrara n°30

Casa Santa - Erice (TP) - tel. 338-4181570

OGGETTO:

Fusione di unità abitative, identificate al C.F. del comunc di Trapani al f. 302, part. 152 sub. 1, part. 180 sub. 2, part. 181 sub. 2, part. 152 sub. 3 e part. 181 sub. 3 (graffate), part. 180 sub. 22, part. 181 sub. 8 (graffate), con parziale cambio di utilizzo.

Ubicazione:

Comune di Trapani, tra via Nunzio Nasi n. 109 e via San Francesco di Assisi n. 78

Committente:

Fonte Emma

Fonte Marco

*Emma Fonte**Marco Fonte***Elaborati:**

0 Stato di fatto

Tavola**4****Data****Il Progettista e D.LL.**

Ing. Giuseppe Parisi

**Visto:****Città di Trapani**

3° Settore Servizio Urbanistica

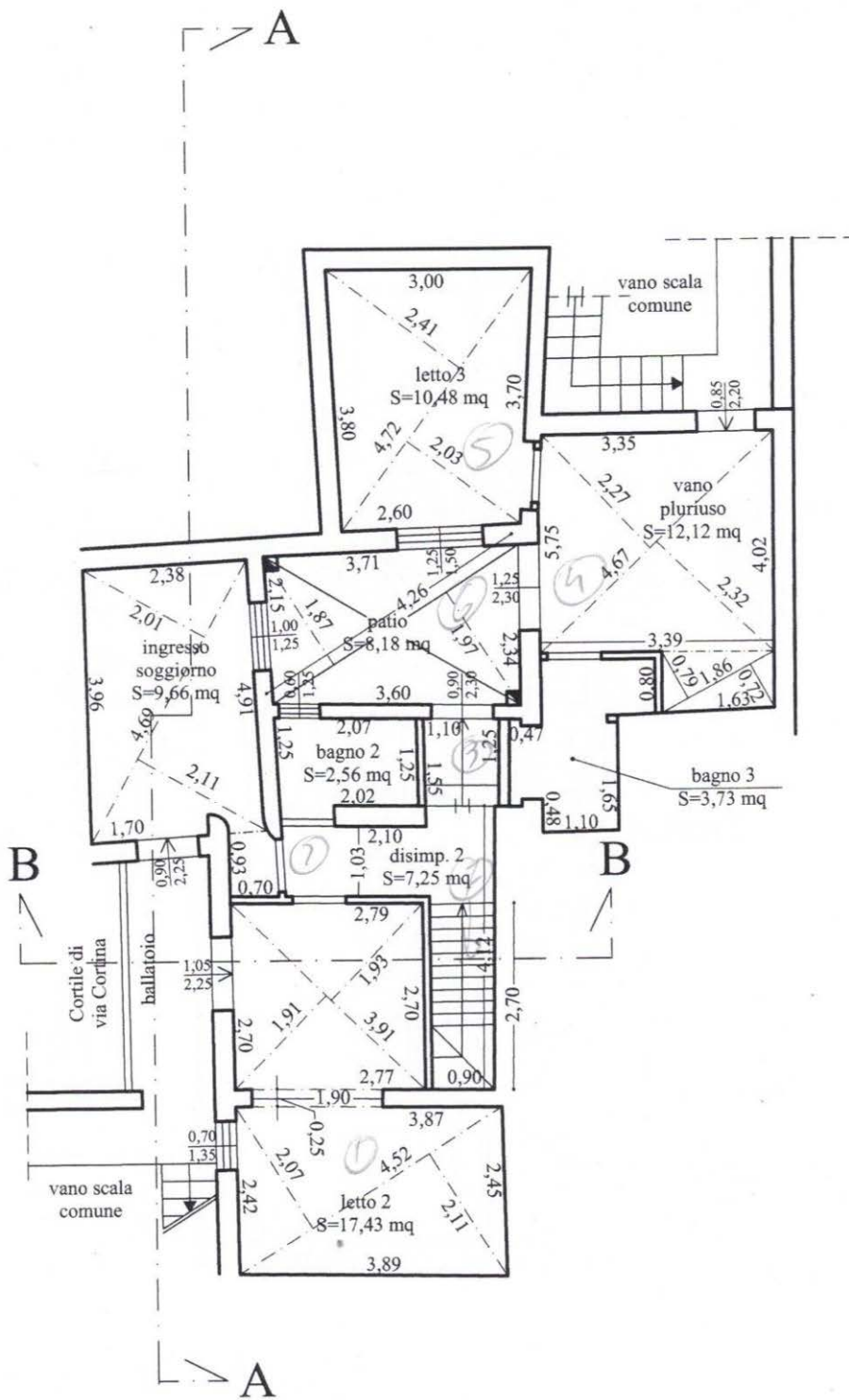
ATTI DI DEPOSITO

(art. 18 del Regolamento Urbanistico del Comune di Trapani, approvato con D.C. n. 10/1991)

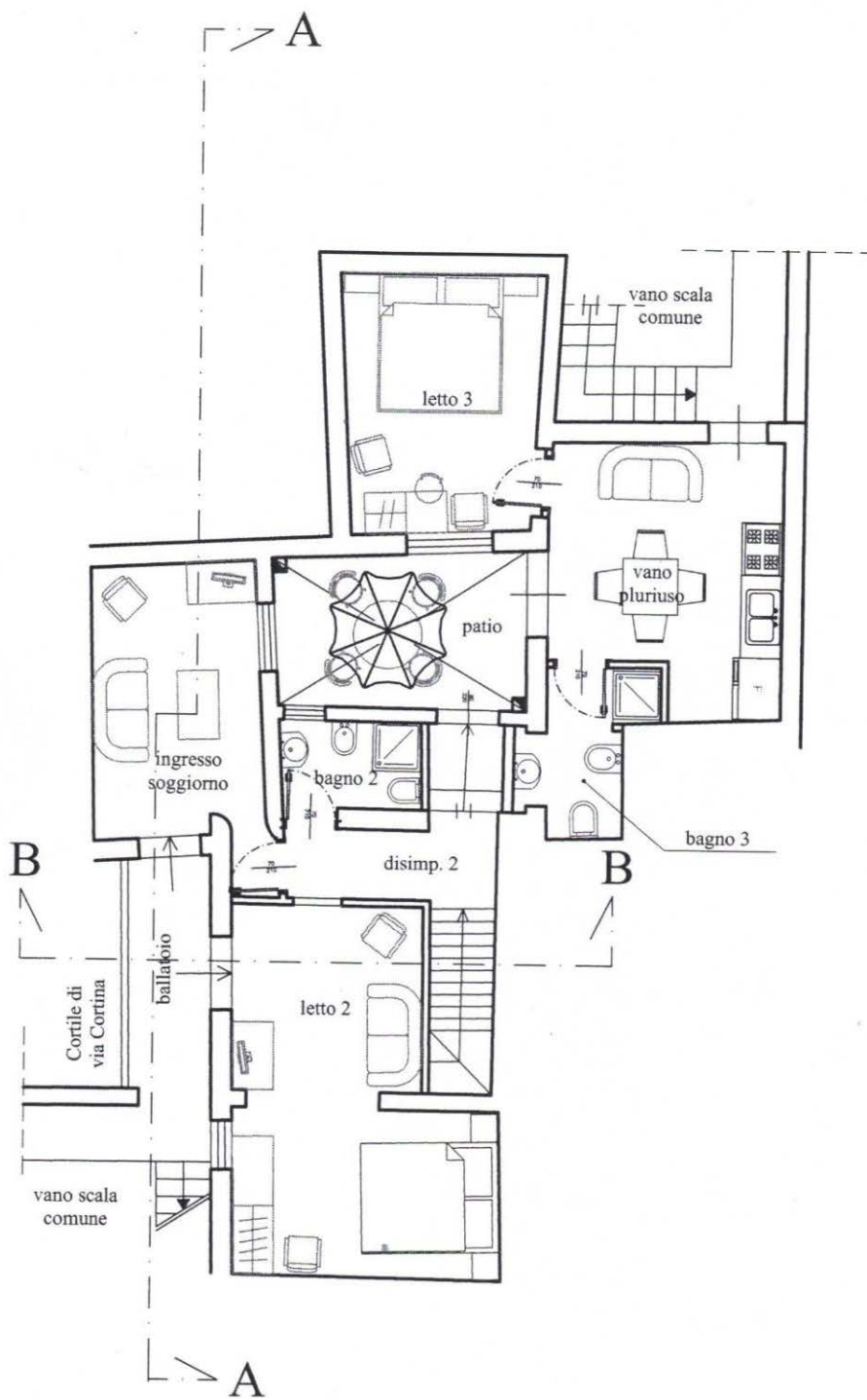
S.C.I.A. n. 23386 del 10.3.2011

Il Responsabile del Servizio

[Signature]

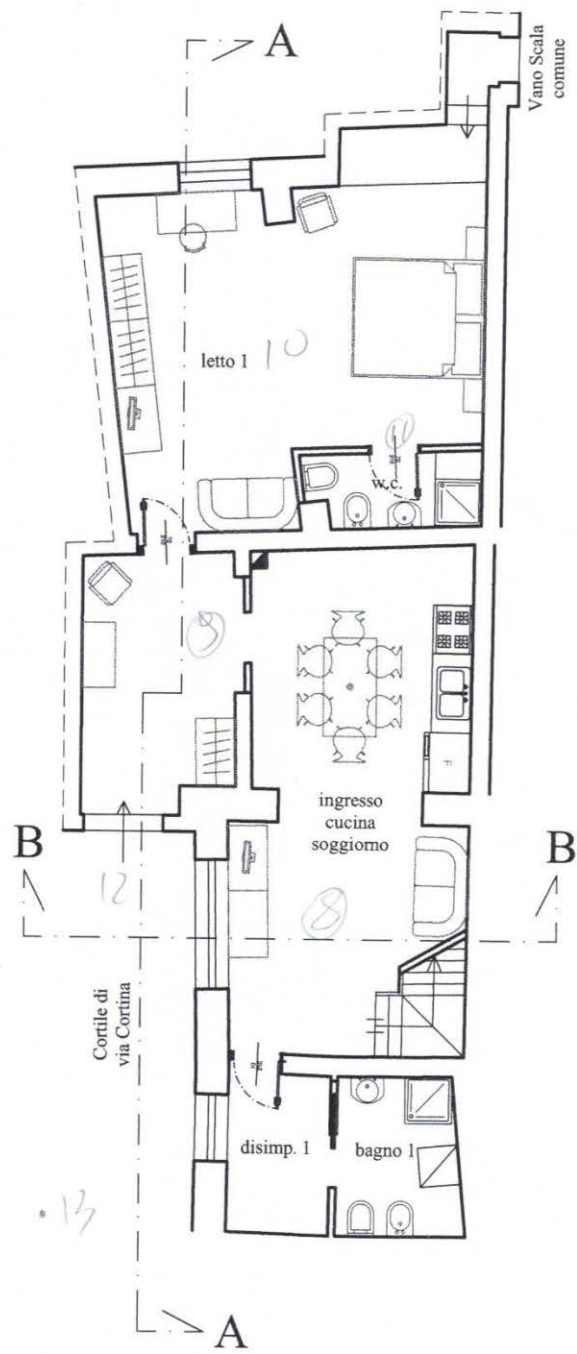


PIANTA QUOTATA
PIANO PRIMO



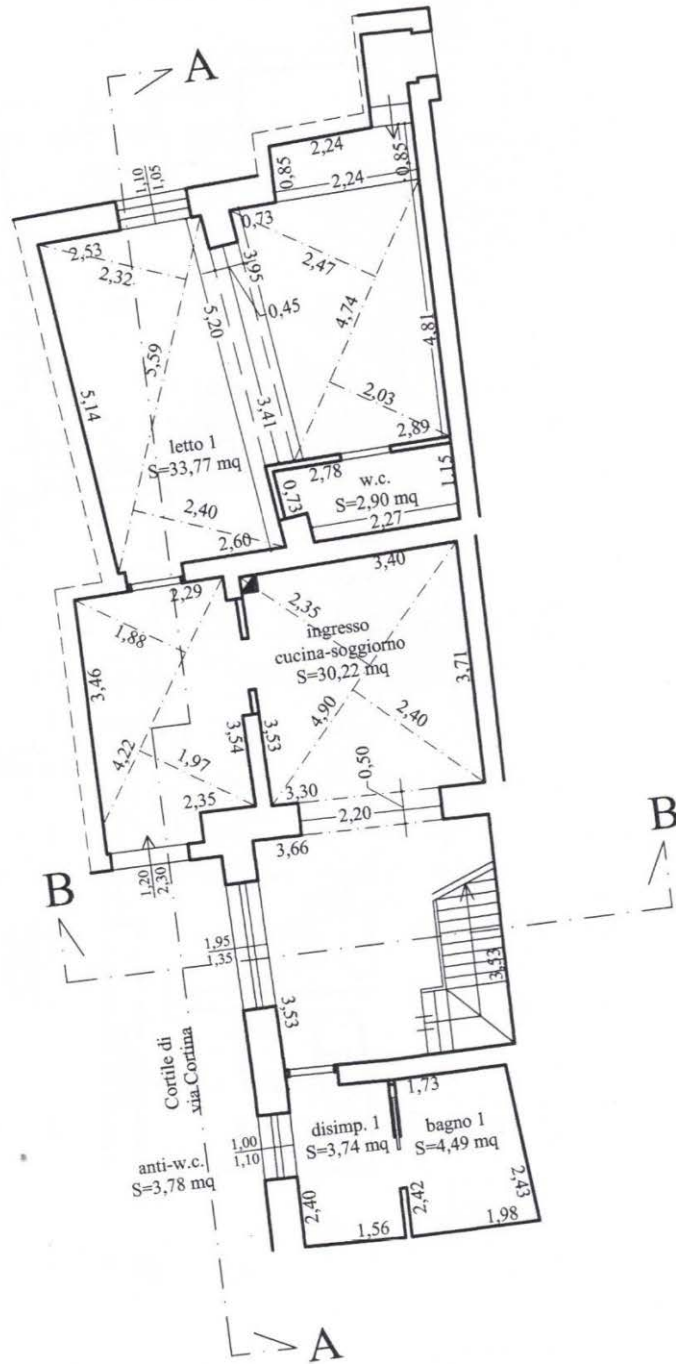
PIANTA PIANO PRIMO





PIANTA PIANO TERRA





PIANTA QUOTATA
PIANO TERRA



- Non si è potuto reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico composto da pompe di calore.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali .

Trattasi di conduzione senza Amm.re di condomino da quanto rilevabile.

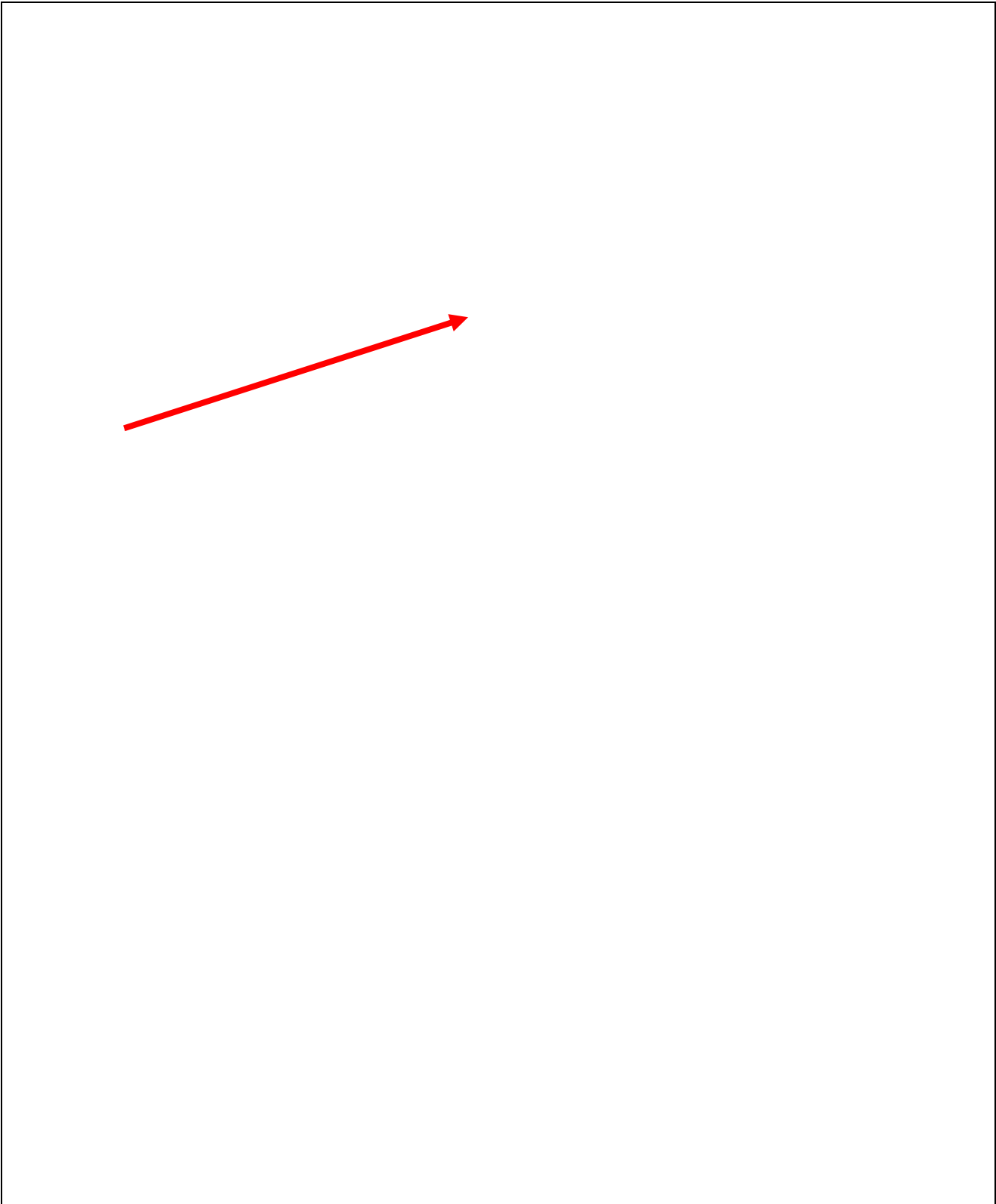
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA - BENE 1











STIMA BENE

BENE 1

BENE N° 1 - IL BENE OGGETTO DI STIMA È BENE 1

Appartamento di civile abitazione a destinazione abitativa adibito a fruizione turistica con accesso a Piano Terra da un cortile comune con portone di ingresso sulla Via S. Francesco D'Assisi. L'appartamento si sviluppa su due levazioni fuori terra Piano Terra e Primocon scala interna. Esso è iscritto al Catasto dei Fabbricati - Comune di Trapani(1331) –

Comune di: TRAPANI Codice: L331
Foglio: 302 Particella: 152 Subalterno: 10

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1	001	A02	06	10 vani	R.Euro:929,62

Catasto: Fabbricati Comune: TRAPANI Codice: L331
Foglio:302 Particella:152 Subalterno:10
Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
/302	152	10	VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 114 Piano T-1			06		R.Euro:929,62
/302	181	10						
/302	180	24						

INTESTATARI

FONTE EMMA nata a ERICE (TP) il 29/11/1988	FNTMME88S69D423F	Proprieta'	1/2
FONTE MARCO nato a ERICE (TP) il 28/10/1984	FNTMRC84R28D423F	Proprieta'	1/2

Composto a Piano Terra da:

- un vano ingresso
- un vano letto con Annesso W.C.;
- Cucina abitabile;
- W.c. / disimpegno;



- Secondo ingresso retrostante ;

Una scala interna consente l'accesso al Piano Primo composto da :

- due vani con interposto W.c disimpegno accessibili da altro ingresso da balcone e vano scala di altro cortile comune ;
- un vano comunicante con la cucina;
- Cucina abitabile con annesso W.c. / disimpegno con secondo ingresso da altro vano scala;
- Chiostrina accessibile da ingresso comunicante con la scala.

Immobile è ubicato al Piano terzo in un condominio con ascensore.

Oltre posto auto di pertinenza esclusiva iscritto al Catasto dei Fabbricati - Comune di Trapani (1331) < Foglio: 10 Particella: 964 Subalterno: 46 > - POSTO AUTO –

Per la stima del bene si è adottato il metodo di tipo analitico tenendo conto del grado di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della destinazione, dell'appetibilità, delle irregolarità riscontrate, dell'ubicazione della tipologia del bene in vendita. Il parametro a mq adottato, opportunamente adeguato, scaturisce da adeguate analisi di mercato tenendo conto dell'ubicazione, del contesto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dell'attuale andamento del mercato Per la Stima del bene si adotta il valore al mq di circa 900 €(della superficie ragguagliata e delle pertinenze).

Il valore stimato è stato ottenuto in base ad analisi comparative di beni simili per l'area in oggetto, ricerche di mercato, valutazioni di agenzie e conoscenze del C.T.U: il tutto opportunamente adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene .

Si è inoltre ricorso ad indagini di mercato dell'agenzia delle entrate, di siti immobiliari (trova casa, immobiliare.it, Tecnocasa, agenzia delle entrate, ecc...).

Il valore di mercato tiene conto delle irregolarità urbanistiche riscontrate .



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	77 mq circa	96 mq circa	0,8	77 mq circa	3,05 m circa	TERRA
APPARTAMENTO	72 mq circa	90 mq circa	0,8	72 mq circa	3 m circa	PRIMO
CHIOSTRINA	8 Mq CIRCA	8 Mq CIRCA	0,4	3 mq circa		PRIMO
Totale superficie convenzionale:				152 mq CIRCA		
				Valore : € 800 / mq circa		
<p>Valore immobile arrotondato : €120.000 EURO centoventimila</p>						
<p><u>Valore di stima arrotondato della quota pignorata 100% al netto dei deprezzamenti :</u> <u>€120.000 EURO centoquindicimila</u></p>						



FONTI DI STIMA

https://www.immobiliare.it/vendita-appartamenti/trapani/?criterio=rilevanza&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw2a6wBhCVARIsABPeH1vmCYLIF2K_c3g7YMK8kgMF0kMXZL139u4Yn-PewQS6Kt4YHwPPf8aAsAXEALw_wcB#1416225075

<https://www.casa.it/vendita/residenziale/trapani/centro-storico/>

<https://www.casa.it>

<https://www.immobiliare.it/annunci/108329837/?entryPoint=map#foto8>

Agenzia delle entrate : <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI - **Comune:** TRAPANI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DA VIA XXX GENNAIO A TORRE LIGNY

Codice di zona: B1 - **Microzona catastale n.:** 1 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 741a1e7dbacadb067227880bc2e478992

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	990	L	2,1	2,9	L

Conoscenze proprie del C.T.U.

