

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.245,70	16



All'udienza del 17/02/2025, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Olive, 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 19/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- A) appartamento posto al piano II (foglio 11 part. 389 sub. 20);
B) posto macchina scoperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra (foglio 11 part. 389 sub. 8).

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari, indicate in premessa, facente parte di un maggiore edificio condominiale di 5 piani fuori terra e di 1 piano entro terra che è ubicato a Paceco (TP) in Cortile Michele Alcamo n. 19, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 11 particella 389 su. 20 e sub. 8. e ricadenti in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Paceco.

Tali unità immobiliari pignorate sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.11 p.la 389 subalterni 20 e 8.

Il sub. 20 è costituito da un appartamento posto al piano 2° lato est, composto da: ingresso salone, cucina, due bagni, due riposti, tre camere da letto e disimpegno.

Il sub. 8 è costituito da un posto macchina coperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra

Lotto n.1

Sub. 20 appartamento posto al piano II e posto macchina coperto Sub. 8 al piano terra.

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare di piano terra censita al foglio 11 part.389 sub. 8 confina da Nord con proprietà **** Omissis ****, da Sud con proprietà **** Omissis ****, da est con area condominiale e da ovest altra ditta.

L'unità immobiliare di secondo piano censita al foglio 11 part.389 sub. 20 confina da Nord con area condominiale, da Sud con proprietà **** Omissis ****, da Est con Via G. Asaro e da Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	121,65 mq	137,59 mq	1	137,59 mq	2,80 m	secondo
Balcone scoperto	21,14 mq	21,14 mq	0,25	5,29 mq	2,80 m	secondo
Posto auto coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,45	4,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				147,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	147,38 mq
---------------------------------------	-----------

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1995 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 13,94 Piano TERRA
Dal 14/02/1995 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 20 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 542,28 Piano SECONDO
Dal 19/11/1997 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 13,94 Piano TERRA
Dal 19/11/1997 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 20 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 542,28 Piano SECONDO
Dal 09/11/2015 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 13,94 Piano TERRA
Dal 09/11/2015 al 14/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 389, Sub. 20 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 542,28 Piano SECONDO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	389	20		A2	7	7,5	147 mq	542,28 €	secondo	
	11	389	8		C6	1	10	10 mq	13,94 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare di secondo piano corrisponde alla planimetria catastale aggiornata.

PRECISAZIONI

Le unità immobiliari di che trattasi hanno in comune con le restanti unità la corte, l'androne e scala, ascensore e locale tecnico, nonché terrazzo posto al piano di copertura.

PATTI

L'immobile risulta occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura.
I mobili attualmente presenti all'interno dell'appartamento sono di proprietà dell'occupante **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari attualmente risultano in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in argomento sono, la corte, l'androne e scala, l'ascensore e il locale tecnico e il terrazzo posto al piano di copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Travi di fondazione in c.a. intelaiato a travi rovesce.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi è esposto a nord, sud, est e ovest in quanto

non vi sono fabbricati in adiacenza.

L'altezza interna utile dell'appartamento di secondo piano è di ml. 2,80.

Strutture verticali intelaiate in c.a.

Solai in latero cemento.

Copertura a terrazzo praticabile.

Intonaci esterni in intonaco tradizionale tipo Erice, quelli interni del tipo tradizionale con l'ultimo strato di gesso scagliola.

Pavimenti esterni degli spiazzi sono pavimentati con piastrelle di cemento, mentre quelli interni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

Infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

La scala condominiale in c.a. è rivestita in marmo.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono realizzati sotto traccia in conformità alla normativa vigente, sono altresì installati dei termosifoni e pompa di calore.

Il posto auto coperto ubicato in adiacenza all'area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal Signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1997 al 13/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/1997	218878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TRAPANI	02/12/1997	18827	15847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRAPANI	02/12/1997	3405	1V		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 20/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 15/06/2006
Reg. gen. 18684 - Reg. part. 5398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: DI NATALE FRANCESCO
Data: 13/06/2006
N° repertorio: 12400
N° raccolta: 6254
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 29/07/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 194.518,66
Rogante: TRIBUNALE DI TRAPANI
Data: 03/07/2021
N° repertorio: 530

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TRAPANI il 20/08/2024
Reg. gen. 18132 - Reg. part. 15134
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 18 Zona B1 (ambito urbano consolidato di Paceco)

La zona B1 comprende l'espansione urbana realizzata prevalentemente nel secondo dopoguerra ed è individuata nelle tavole di progetto in scala 1/2.000. Essa si è configurata in parte come sviluppo dell'abitato esistente, in parte come attuazione del Programma di fabbricazione.

Per essa valgono le disposizioni generali previste nell'Art.17 per l'insieme delle zone B salvo quanto diversamente specificato.

Nell'ambito di tali zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nella zona B1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc, anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazione d'uso

La zona B1 svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito della zona B1 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Si tratta di una zona in gran parte saturata in cui è consentito il recupero e la riqualificazione edilizia esistente. Possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico.

Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento edilizio per le nuove costruzioni interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B1, anche non evidenziati graficamente, sono inedificabili.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista.
 - Lotto minimo: non fissato
 - Rapporto di copertura: non fissato
 - Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato
 - Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza
- Rispetto dell'allineamento esiste solo per gli edifici prospicienti su strade di larghezza superiore a metri 10,00 e comunque in accordo con la normativa contenuta nella legge antisismica n. 64 del 1974 e successive modificazioni.
 - La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
 - La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% al superficie dell'edificio soprastante.
 - Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui

vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli edilizi relativi al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in argomento sono:

- Concessione Edilizia n. 540 del 05/05/1993;
- Autorizzazione di Variante in Corso d'opera n. 274 del 11/01/1995;
- Autorizzazione del Genio Civile n. 47171 del 29/04/1993;
- Certificato di Collaudo delle strutture in c.a. del 05/07/1994 depositato il 19/07/1994 Prot. n. 13878 c/o Ufficio del Genio Civile di Trapani.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 86 del 15/03/1995.

Le unità immobiliari, oggetto della perizia di stima, allo stato attuale risultano conformi alle licenze, concessioni e autorizzazioni rilasciate.

La sola difformità è costituita dalla copertura dei posti auto senza aver richiesto nessuna autorizzazione al Comune.

Per la regolarizzazione della copertura dei posti auto necessita presentare una CILA ai sensi dell'art. 20 della Legge 4/2003 il cui costo complessivo ammonta ad €. 1.700,00 oltre versamenti vari per il Comune.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) appartamento posto al piano II (foglio 11 part. 389 sub. 20); B) posto macchina scoperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra (foglio 11 part. 389 sub. 8). DESCRIZIONE Le unità immobiliari, indicate in premessa, facente parte di un maggiore edificio condominiale di 5 piani fuori terra e di 1 piano entro terra che è ubicato a Paceco (TP) in Cortile Michele Alcamo n. 19, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 11 particella 389 su. 20 e sub. 8. e ricadenti in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Paceco. Tali unità immobiliari pignorate sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.11 p.lla 389 subalterni 20 e 8. Il sub. 20 è costituito da un appartamento posto al piano 2° lato est, composto da: ingresso salone, cucina, due bagni, due riposti, tre camere da letto e disimpegno. Il sub. 8 è costituito da un posto macchina coperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra Lotto n.1 Sub. 20 appartamento posto al piano II e posto macchina coperto Sub. 8 al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 389, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 389, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 132.642,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II	147,38 mq	900,00 €/mq	€ 132.642,00	100,00%	€ 132.642,00
Valore di stima:					€ 132.642,00

Valore di stima: € 132.642,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione CILA per regolarizzazione copertura posto auto	2500,00	€

Altro		15,00	%
-------	--	-------	---

Valore finale di stima: € 110.245,70

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.

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 14/08/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto iniziale (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Variante (Aggiornamento al 14/08/2025)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Genio Civile (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria da rilievo (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio lavori (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 14/08/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) appartamento posto al piano II (foglio 11 part. 389 sub. 20); B) posto macchina scoperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra (foglio 11 part. 389 sub. 8). DESCRIZIONE Le unità immobiliari, indicate in premessa, facente parte di un maggiore edificio condominiale di 5 piani fuori terra e di 1 piano entro terra che è ubicato a Paceco (TP) in Cortile Michele Alcamo n. 19, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 11 particella 389 su. 20 e sub. 8. e ricadenti in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Paceco. Tali unità immobiliari pignorate sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.11 p.la 389 subalterni 20 e 8. Il sub. 20 è costituito da un appartamento posto al piano 2° lato est, composto da: ingresso salone, cucina, due bagni, due riposti, tre camere da letto e disimpegno. Il sub. 8 è costituito da un posto macchina coperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra Lotto n.1 Sub. 20 appartamento posto al piano II e posto macchina coperto Sub. 8 al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 389, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 389, Sub. 8, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Art. 18 Zona B1 (ambito urbano consolidato di Paceco) La zona B1 comprende l'espansione urbana realizzata prevalentemente nel secondo dopoguerra ed è individuata nelle tavole di progetto in scala 1/2.000. Essa si è configurata in parte come sviluppo dell'abitato esistente, in parte come attuazione del Programma di fabbricazione. Per essa valgono le disposizioni generali previste nell'Art.17 per l'insieme delle zone B salvo quanto diversamente specificato. Nell'ambito di tali zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nella zona B1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc, anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione. Destinazione d'uso La zona B1 svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito della zona B1 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza. Interventi consentiti Si tratta di una zona in gran parte satura in cui è consentito il recupero e la riqualificazione edilizia esistente. Possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento edilizio per le nuove costruzioni interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.). Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B1, anche non evidenziati graficamente, sono inedificabili. Normativa di progetto Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri: • Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq. • Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica • Numero dei piani fuori terra: 3 • Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista. • Lotto minimo: non fissato • Rapporto di copertura: non fissato • Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra • destinazione d'uso: non fissato • Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza • Rispetto dell'allineamento esiste solo per gli edifici prospicienti su strade di larghezza superiore a metri 10,00 e comunque in accordo con la normativa contenuta nella legge antisismica n. 64 del 1974 e successive modificazioni. • La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie

dell'edificio soprastante. • La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% al superficie dell'edificio soprastante. • Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio. Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Prezzo base d'asta: € 110.245,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.245,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Paceco (TP) - CORTILE MICHELE ALCAMO N.19, edificio lato sud, piano II		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 389, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 389, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	147,38 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari attualmente risultano in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili: A) appartamento posto al piano II (foglio 11 part. 389 sub. 20); B) posto macchina scoperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra (foglio 11 part. 389 sub. 8). DESCRIZIONE Le unità immobiliari, indicate in premessa, facente parte di un maggiore edificio condominiale di 5 piani fuori terra e di 1 piano entro terra che è ubicato a Paceco (TP) in Cortile Michele Alcamo n. 19, è censito in catasto N.C.E.U. di Paceco al foglio 11 particella 389 su. 20 e sub. 8. e ricadenti in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Paceco. Tali unità immobiliari pignorate sono censite al N.C.E.U. di Paceco al fog.11 p.lla 389 subalterni 20 e 8. Il sub. 20 è costituito da un appartamento posto al piano 2° lato est, composto da: ingresso salone, cucina, due bagni, due riposti, tre camere da letto e disimpegno. Il sub. 8 è costituito da un posto macchina coperto nella zona parcheggio condominiale al piano terra Lotto n.1 Sub. 20 appartamento posto al piano II e posto macchina coperto Sub. 8 al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

