

**ALLEGATO 10**

*Perizia Privacy*

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Amoroso Caterina

**FALLIMENTO n.10/2021**

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Giudice delegato: Dott.ssa Loredana Ciulla  
Curatore Fallimentare: Avv. Vincenzo Milazzo

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone .....	4
<b>Bene N° 3</b> – Magazzino e lotto di terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma .....	5
<b>Lotto 1</b> .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
<b>Lotto 2</b> .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Lotto 3</b> .....	18
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19

Dati Catastali.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Schema riassuntivo Fallimento 10/2021 - Marmi DOC di Colomba Francesca e Gioacchino e C. s.a.s.....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.813,10</b> .....	31
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.576,52</b> .....	31
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 39.612,62</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1 - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone..</b>	33
<b>Bene N° 2 - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone..</b>	33
<b>Bene N° 3 – Magazzino e lotto di terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma.....</b>	34

## INCARICO

---

Con incarico del 05/11/2021, la sottoscritta Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via Dell'Oca, 1 - 91100 - Trapani (TP), email [archamoroso@email.it](mailto:archamoroso@email.it), PEC [caterina.amoroso@archiworldpec.it](mailto:caterina.amoroso@archiworldpec.it), Tel. 393 5764195, veniva nominato dal Curatore Fallimentare, Avv. Vincenzo Milazzo, perito stimatore, nel Fallimento n. 10/2021 R.F.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone
- **Bene N° 2** - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone
- **Bene N° 3** - Magazzino e lotto di terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA ROSARIO LIVATINO, C/DA SPERONE**

---

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "F", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "E", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato est, ad altra villetta speculare (villetta "E"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 298,56 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) destinata in parte a verde ed in parte pavimentata. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.71, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala retrattile in alluminio ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97 (cfr. **ALLEGATO 01 - Elaborati Grafici - LOTTO 1 - Tav.1**).

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA ROSARIO LIVATINO, C/DA SPERONE**

---

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "E", fa parte

di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "F", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato ovest, ad altra villetta speculare (villetta "F"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 177,54 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) pavimentata e con aiuole nei lati perimetrali nord ed est. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.83, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala a chiocciola ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97 (cfr. **ALLEGATO 01 - Elaborati Grafici - LOTTO 2 - Tav.2**).

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA ROMA**

---

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione, catastalmente magazzino, ed un piccolo lotto di terreno edificabile attiguo di mq.250, ubicati in pieno centro urbano di Custonaci. Il bene ricade in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il fabbricato, il cui lato nord è prospiciente la via Roma ed accessibile, tramite una porta in legno, da una corte comune posta a quota inferiore rispetto alla suddetta via, si sviluppa secondo un piano seminterrato ed un piano rialzato interno per una superficie utile complessiva di mq.29.81. E' costituito complessivamente da un vano principale di mq.21.53 oltre due piccoli vani accessori, rispettivamente di mq. 3.90 e mq. 2.75, di cui uno posto al piano rialzato interno accessibile tramite una scala in cemento. Il piccolo lotto di terreno è accessibile dalla citata corte comune (cfr. **ALLEGATO 01 - Elaborati Grafici - LOTTO 3 - Tav.3**).

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone**

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

L'immobile è divenuto di proprietà dell'esecutato a seguito di Atto di Compravendita del 28 novembre 2006 rogato dal Notaio **\*\*\*\*Omissis\*\*\*\***, (n. rep. 9660), trascritto a Trapani il 29/11/2006 ai nn. 36750/22100 (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 1**).

## CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con le particelle 551 e 552 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci;
- a sud con la via Rosario Livatino;
- ad est con la particella 554 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci;
- ad ovest con la particella 563 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,71 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	3,00 m	Terra
Veranda coperta	38,21 mq	38,21 mq	0,95	36,30 mq	0,00 m	Terra
Corte	298,56 mq	298,56 mq	0,10	29,86 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	58,61 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	3,00 m	1
Balcone 1	8,97 mq	8,97 mq	0,25	2,24 mq	0,00 m	1
Balcone 2	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	1
Sottotetto	65,01 mq	75,40 mq	0,20	15,08 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,98 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2005 al 26/06/2006	<b>****Omissis****</b> proprietà 1000/1000  NOTA 1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria F3 Piano T-1
Dal 20/06/2006 al 28/11/2006	<b>****Omissis****</b> proprietà 1000/1000  NOTA 2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22 Piano T-1
Dal 28/11/2006 al 09/11/2015	<b>****Omissis****</b> proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 697,22

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2016	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/1  NOTA 3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 697,22 Piano T-1
Dal 07/11/2016 al 07/11/2017	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/1  NOTA 4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 07/11/2017	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/1  NOTA 5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 553 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 790,18 Piano T-1

**NOTA 1** - COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. TP0035618 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 530.1/2005);

**NOTA 2** - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/06/2006 Pratica n. TP0083012 in atti dal 20/06/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5141.1/2006);

**NOTA 3** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**NOTA 4** - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2016 Pratica n. TP0104704 in atti dal 07/11/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16740.1/2016);

**NOTA 5** - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2017 Pratica n. TP0126063 in atti dal 07/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16606.1/2017).

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	108	553		A7	4	8,5 vani	161 mq	780,18 €	T-1

### Corrispondenza catastale

A seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile si rileva che non è stato rappresentato graficamente il sottotetto (cfr. **ALLEGATO 03 - Stralcio, visure e planimetria catastali - LOTTO 1**).

Per aggiornare la variazione al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio la difformità rilevata e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale

(pratica DOCFA).

In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi latero-cementizi e tetto a doppia falda rivestito con coppi siciliani. Internamente l'unità abitativa, completa e rifinita in ogni sua parte, è in ottime condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in grès porcellanato e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici presenti piastrellati anche a parete. Il collegamento fra il piano terra ed il primo piano è permesso da una scala interna rivestita in marmo mentre il collegamento tra il primo piano ed il sottotetto è consentito tramite una scala retrattile in alluminio. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e questi ultimi dotati di persiane del medesimo materiale. L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. Si rileva la predisposizione dell'impianto di riscaldamento (mancano i corpi riscaldanti). L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete dell'acquedotto comunale; nell'area pertinenziale è collocata una cisterna interrata per la riserva idrica. L'intero fabbricato è intonacato e rifinito con strato di finitura di colore chiaro. Al fabbricato è annessa una modesta area pertinenziale di circa mq. 298,56 totali. Tale area, per lo più pavimentata in buccia di pietra informe, è caratterizzata da una veranda coperta (mq.38,21 circa) pavimentata in cotto, un'area vincolata a parcheggio (mq. 54,25 circa) ed un'area a verde. L'accesso al lotto è permesso, direttamente dalla via Livatino, sia da un piccolo cancello in ferro per l'accesso pedonale che da un cancello di dimensioni maggiori per l'accesso carrabile. Il lotto risulta recintato con muratura in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro per un'altezza complessiva di mt. 2,00. La parte di recinzione prospiciente la Via Livatino risulta totalmente rivestita in buccia di pietra, la restante recinzione, nel lato interno, risulta in parte intonaca ed in parte anch'essa rivestita in pietra. Nel complesso bisogna sottolineare che l'intero immobile è in buono stato di manutenzione (cfr. **ALLEGATO 02 – Documentazione Fotografica - LOTTO 1**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari conviventi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/2003 al 28/11/2006	****Omissis**** proprietario per la quota 1/1  NOTA 1	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	01/04/2003	4040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/04/2003	8069	6758
Dal 28/11/2006	****Omissis**** proprietario per la quota 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta

	NOTA 2				N°
		****Omissis****	28/11/2006	9660	3736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	29/11/2006	36750	22100

**NOTA 1** - Con tale atto alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* veniva ceduto, a titolo di permuta, dalla Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, un lotto di terreno edificabile sito in Custonaci, contrada Assieni, località Sperone, costituito da più particelle catastali (Fg.108 p.lle 520,521,522,523,524,525,526,527,528,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539) oggetto del piano di lottizzazione approvato dal consiglio comunale di Custonaci con deliberazione del 27/11/2002 rep. n.69 e convenzionato tra la Sig.ra Catanzaro ed il Comune di Custonaci con atto pubblico del 07/02/2003 ai rogiti del Notaio Marretta Manfredi (rep.n.3838), trascritto in Trapani il 14/02/2003 ai nn.3446/2858. Quale corrispettivo la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedeva alla Sig.ra Catanzaro n.3 unità abitative da realizzarsi su predetto terreno (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 1**).

**NOTA 2** - Con tale atto l'esecutato acquistava dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile oggetto del fallimento identificato catastalmente al Foglio di Mappa del Comune di Custonaci n.108 p.la 553 (corrispondente alla villetta unifamiliare edificata nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato ed individuato come villetta "F") (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 1**).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio – LOTTO 1**):

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trapani il 29/11/2006

Reg. gen. 36751 - Reg. part. 10652

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Data: 28/11/2006

N° repertorio: 9661

N° raccolta: 3737

### Trascrizioni

**Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021

Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002.

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 (per la cancellazione di ogni pignoramento) ed in € 0,00 (per la cancellazione dell'ipoteca volontaria - Legge Bersani).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'intero fabbricato, edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato, di cui la villetta "F" fa parte insieme all'altra villetta speculare individuata come villetta "E", è stato realizzato in forza della Concessione edilizia per il piano di lottizzazione convenzionato n°20/2003 del 13/03/2003, della Concessione edilizia n° 58/2003 del 18/12/2003, della Concessione edilizia n.46/2004 del 18/11/2004 (cfr. **ALLEGATO 05 – Documentazione U.T.C. Comune di Custonaci** e **ALLEGATO 06 – Documentazione Genio Civile di Trapani**).

### **CONCESSIONE EDILIZIA n°20/2003 del 13/03/2003**

Con tale titolo la Sig.ra \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* ditta proprietaria del lotto di terreno interessato da lottizzazione convenzionata di cui al progetto di piano di lottizzazione (approvato con delibera di C.C n.69 del 27/11/2002 e successiva convenzione urbanistica stipulata in data 07/02/2003 - rep n. 3838, registrata in Trapani il 12/02/2003 al n.509), veniva autorizzata ad eseguire i lavori di urbanizzazione primaria in esecuzione del progetto di lottizzazione convenzionato a scopo edificatorio, sito in c/da Sperone in prossimità della via Assieni. Il lotto di terreno interessato era individuato catastalmente al Fg.108 p.lle 520,521,522,523,524,525,526,527,528,530,531,532,533,534,535,536,537,538, e 539.

### **CONCESSIONE EDILIZIA n° 58/2003 del 18/12/2003**

Con tale titolo veniva volturata la C.E. n.20/2003 a nome della ditta \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* divenuta proprietaria del lotto di terreno interessato dalla lottizzazione con atto di permuta dell'01/04/2003 ai rogiti del Notaio \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (rep n.4040 - trascritto a Trapani il 04/04/2003 nn.8069/6758).

### **CONCESSIONE EDILIZIA n° 46/2004 del 18/11/2004**

Con tale titolo la ditta \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, nella persona del suo legale rappresentante Sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, veniva autorizzata ad eseguire i lavori di costruzione delle unità residenziali contraddistinte con le lettere "E" ed "F" pertinenti il piano di lottizzazione convenzionato a scopo edificatorio sito in c/da Sperone in prossimità della via Assieni.

Con missiva del 23/11/2004 veniva comunicato l'inizio dei lavori relativi all'edificazione delle unità "E" ed "F" e in data 20/04/2016 veniva comunicato il fine lavori ora per allora (e cioè entro il termine naturale di validità della concessione n.46/2004) delle due villette allegando le planimetrie definitive degli immobili con inserite delle modifiche non sostanziali effettuate durante la realizzazione delle stesse.

L'immobile non è provvisto di agibilità.

Si precisa che le sopracitate pratiche edilizie sono state ricostruite dalla sottoscritta a seguito di accesso agli atti sia presso l'UTC del Comune di Custonaci e che presso il Genio Civile di Trapani. Ciò si è reso necessario in quanto quasi la totalità degli elaborati grafici all'interno del faldone custodito negli archivi dell'UTC di Custonaci risultano privi di firme dei tecnici comunali e dei membri della commissione edilizia responsabili del rilascio del titolo abilitativo e di conseguenza non rilasciabili dall'ufficio in quanto non risulta possibile dichiararne la conformità. L'UTC ha potuto rilasciare parziale documentazione (cfr. **ALLEGATO 07 – Corrispondenza con l' U.T.C. del Comune di Custonaci**).

La sottoscritta in occasione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto ha rilevato le seguenti difformità:

1) PIANO TERRA - il pergolato indicato sia nelle planimetrie catastali che nel fine lavori non può considerarsi tale in quanto quello rinvenuto in loco è una struttura in legno (veranda coperta), ancorata stabilmente alla parete del fabbricato, sorretta da consistenti pilastri in cemento armato rivestiti in pietra e ricoperta da un telo in PVC. Per pergolato deve intendersi una struttura precaria di facile rimozione, non ancorata stabilmente a terra, la cui precarietà è data dal facile smontaggio delle sue componenti senza che ciò implichi la distruzione delle stesse. La struttura rilevata non ha la caratteristica di pergolato in quanto ancorata stabilmente a pavimento mediante dei pilastri in muratura oltre che alla struttura portante del fabbricato.

2) PIANO SOTTOTETTO - da progetto approvato (C.E. n° 46/2004) tale spazio veniva indicato come volume non praticabile e non accessibile. Di fatto sono state modificate le altezze massima e minima e risulta accessibile in quanto è stato praticato un foro nel solaio e ivi collocata una scala retrattile in alluminio.

L'abuso di cui al n.1 potrà sanarsi dietro presentazione di C.I.L.A. (ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003) previo pagamento degli oneri richiesti dall'U.T.C. di Custonaci in sede di istruttoria pratica [€ 1.910,50 (€ 50 \* mq. 38,21), € 40,00 per diritti di istruttoria e diritti di segreteria) e contestuale deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile previo pagamento di € 50,00 per diritti di istruttoria e € 32,00 per bolli. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). Pertanto l'importo totale per la regolarizzazione urbanistica di tale abuso ammonta ad € 4.532,50 (euro quattromilacinquecentotrentadue/50).

Relativamente all'abuso di cui al punto 2 si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (C.E. n° 46/2004). Occorrerà inoltrare apposita pratica per la demolizione e ricostruzione presso l'U.T.C. del Comune di Custonaci. Più precisamente occorrerà demolire il solaio di copertura del sottotetto per realizzarlo nuovamente con le altezze come da progetto. Occorrerà altresì depositare i calcoli strutturali presso il Genio Civile di Trapani (in quanto abuso di tipo sismico) dietro pagamento di € 50 per diritti di istruttoria e € 32 per marche da bollo.

Il costo degli oneri tecnici complessivi per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa € 8000,00. A tale cifra andranno sommati le sanzioni che in questa fase non è possibile quantificare ma che saranno quantificate al momento della presentazione di un eventuale progetto di demolizione e ricostruzione oltre che le spese per effettuare le opere di demolizione e ricostruzione che la sottoscritta ha provveduto a quantificare in € 38.000,00. Pertanto l'importo totale per la regolarizzazione urbanistica di tale

abuso ammonta ad € 46.000,00 (euro quarantaseimila).

Poichè l'intervento dovrà essere effettuato su tutto l'intero solaio di copertura del fabbricato costituito dalle due villette speculari in quanto unica struttura, tale importo dovrà conteggiarsi al 50% (€ 24.000,00) per ciascuna unità abitativa.

Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per la S.C.A. ammontano a circa € 2.000,00 (euro duemila/00).

L'importo totale per la regolarizzazione degli abusi rilevati (riferiti alla sola villetta "F") ammonta ad € 30.532,50 arrotondati ad € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*(Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è divenuto di proprietà dei signori \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* e \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*a seguito di Atto di Compravendita del 18 luglio 2006 rogato dal Notaio \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (n. rep. 9279), registrato a Trapani il 19/07/2006 al n.3809 SERIE 1T e ivi trascritto il 20/07/2006 ai nn. 22928/13791 (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 2**).

### CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con la particella 552 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci;
- a sud con la via Rosario Livatino;
- ad est con la particella 455 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci;
- ad ovest con la particella 553 del foglio di mappa 108 del Comune di Custonaci.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	60,83 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	3,00 m	Terra
Veranda coperta	38,21 mq	38,21 mq	0,95	36,30 mq	0,00 m	Terra
Corte	177,54 mq	177,54 mq	0,10	17,75 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	58,61 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	3,00 m	1
Balcone 1	8,97 mq	8,97 mq	0,25	2,24 mq	0,00 m	1
Balcone 2	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	1
Sottotetto	65,01 mq	75,40 mq	0,20	15,08 mq	0,00 m	Sottotetto
Veranda 1	9,81 mq	9,81 mq	0,95	9,32 mq	0,00 m	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>232,19 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2005 al 26/06/2006	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria F3 Piano T-1
Dal 20/06/2006 al 18/07/2006	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 18/07/2006 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  **** <i>Omissis</i> **** , proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2016	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  **** <i>Omissis</i> **** , proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  NOTA 3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 07/11/2016 al 07/11/2017	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  **** <i>Omissis</i> **** , proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  NOTA 4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 07/11/2017	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  **** <i>Omissis</i> **** , proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  NOTA 5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 554 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 790,18 Piano T-1

**NOTA 1** - COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. TP0035605 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 529.1/2005);

**NOTA 2** - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/06/2006 Pratica n. TP0083022 in atti dal 20/06/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5142.1/2006);

**NOTA 3** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**NOTA 4** - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2016 Pratica n. TP0104703 in atti dal 07/11/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16739.1/2016);

**NOTA 5** - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2017 Pratica n. TP0126063 in atti dal 07/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16606.1/2017).

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	108	554		A7	4	8,5 vani	161 mq	780,18 €	T-1

### *Corrispondenza catastale*

A seguito di un raffronto con lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile si rileva che non è stato rappresentato graficamente il sottotetto (cfr. **ALLEGATO 03 - Stralcio, visure e planimetria catastali - LOTTO 2**).

Per aggiornare la variazione al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio la difformità rilevata e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA).

In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi latero-cementizi e tetto a doppia falda rivestito con coppi siciliani. Internamente l'unità abitativa, completa e rifinita in ogni sua parte, è in ottime condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata in grès porcellanato e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici presenti piastrellati anche a parete. Il collegamento fra il piano terra ed il primo piano è permesso da una scala interna rivestita in marmo mentre il collegamento tra il primo piano ed il sottotetto è consentito tramite una scala a chiocciola con pedate in legno. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e questi ultimi dotati di persiane del medesimo materiale. L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete dell'acquedotto comunale; nell'area pertinenziale è collocata una cisterna per la riserva idrica interrata. L'intero fabbricato è intonacato e rifinito con strato di finitura di colore chiaro. Al fabbricato è annessa una modesta area pertinenziale di circa mq. 177,54 totali. Tale area, per lo più pavimentata in buccia di pietra informe, è caratterizzata da una veranda coperta (mq.38,21 circa) pavimentata in cotto e da un'area vincolata a parcheggio (mq. 59,54 circa). L'accesso al lotto è permesso, direttamente dalla via Livatino, sia da un piccolo cancello in ferro per l'accesso pedonale che da un cancello di dimensioni maggiori per l'accesso carrabile. Il lotto risulta recintato con muratura in cemento armato e sovrastante ringhiera in ferro per un'altezza complessiva di mt. 2,00. La parte di recinzione prospiciente la Via Livatino risulta totalmente rivestita in buccia di pietra, la restante recinzione, nel lato interno, risulta in parte intonaca ed in parte

anch'essa rivestita in pietra. Nel complesso bisogna sottolineare che l'intero immobile è in buono stato di manutenzione (cfr. **ALLEGATO 02 – Documentazione Fotografica - LOTTO 2**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari conviventi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/2003 al 28/11/2006	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per la quota 1/1  NOTA 1	<b>Atto di Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marretta Manfredi	01/04/2003	4040	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	04/04/2003	8069	6758
Dal 18/07/2006	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per la quota 1/2  **** <i>Omissis</i> **** proprietario per la quota 1/2  NOTA 2	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marretta Manfredi	18/07/2006	9279	3484
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	20/07/2006	22928	13791
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	19/07/2006	3809			

**NOTA 1** - Con tale atto alla \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* veniva ceduto, a titolo di permuta, dalla Sig.ra \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, un lotto di terreno edificabile sito in Custonaci, contrada Assieni, località Sperone, costituito da più particelle catastali (Fg.108 p.lle 520,521,522,523,524,525,526,527,528,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539) oggetto del piano di lottizzazione approvato dal consiglio comunale di Custonaci con deliberazione del 27/11/2002 rep. n.69 e convenzionato tra la Sig.ra \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* ed il Comune di Custonaci con atto pubblico del 07/02/2003 ai rogiti del Notaio Marretta Manfredi (rep.n.3838), trascritto in Trapani il 14/02/2003 ai nn.3446/2858. Quale corrispettivo la \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* cedeva alla Sig.ra Catanzaro n.3 unità abitative da realizzarsi su predetto terreno (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 2**).

**NOTA 2** - Con tale atto i signori \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (esecutata) e \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* acquistavano, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, dalla \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile oggetto del fallimento identificato catastalmente al Foglio di Mappa del Comune di Custonaci n.108 p.la 554 (corrispondente alla villetta unifamiliare edificata nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato ed individuato come villetta "E") (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 2**).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio – LOTTO 2**):

### *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trapani il 20/07/2006

Reg. gen. 22929 - Reg. part. 6913

Quota: 1/1

Importo: € 220.590,00

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

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

Capitale: € 147.060,00

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

Data: 18/07/2006

N° repertorio: 9280

N° raccolta: 3485

**Domanda di Annotazione** derivante da Annotazione a Iscrizione

Iscritto a Trapani il 29/08/2006

Reg. gen. 26577 - Reg. part. 2622

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

### *Trascrizioni*

**Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021

Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 (per la cancellazione di ogni pignoramento) ed in € 0,00 (per la cancellazione dell'ipoteca volontaria - Legge Bersani).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'intero fabbricato, edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato, di cui la villetta "E" fa parte insieme all'altra villetta speculare individuata come villetta "F", è stato realizzato in forza della Concessione edilizia per il piano di lottizzazione convenzionato n°20/2003 del 13/03/2003, della Concessione edilizia n° 58/2003 del 18/12/2003, della Concessione edilizia n.46/2004 del 18/11/2004 (cfr. **ALLEGATO 05 – Documentazione U.T.C. Comune di Custonaci** e **ALLEGATO 06 – Documentazione Genio Civile di Trapani**).

### **CONCESSIONE EDILIZIA n°20/2003 del 13/03/2003**

Con tale titolo la Sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, ditta proprietaria del lotto di terreno interessato da lottizzazione convenzionata di cui al progetto di piano di lottizzazione (approvato con delibera di C.C n.69 del 27/11/2002 e successiva convenzione urbanistica stipulata in data 07/02/2003 - rep n. 3838, registrata in Trapani il 12/02/2003 al n.509), veniva autorizzata ad eseguire i lavori di urbanizzazione primaria in esecuzione del progetto di lottizzazione convenzionato a scopo edificatorio, sito in c/da Sperone in prossimità della via Assieni. Il lotto di terreno interessato era individuato catastalmente al Fg.108 p.IIe 520,521,522,523,524,525,526,527,528,530,531,532,533,534,535,536,537,538, e 539.

### **CONCESSIONE EDILIZIA n° 58/2003 del 18/12/2003**

Con tale titolo veniva volturata la C.E. n.20/2003 a nome della ditta \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* divenuta proprietaria del lotto di terreno interessato dalla lottizzazione con atto di permuta dell'01/04/2003 ai rogiti del Notaio \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (rep n.4040 - trascritto a Trapani il 04/04/2003 nn.8069/6758).

### **CONCESSIONE EDILIZIA n° 46/2004 del 18/11/2004**

Con tale titolo la ditta \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, nella persona del suo legale rappresentante Sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, veniva autorizzata ad eseguire i lavori di costruzione delle unità residenziali contraddistinte con le lettere "E" ed "F" pertinenti il piano di lottizzazione convenzionato a scopo edificatorio sito in c/da Sperone in prossimità della via Assieni.

Con missiva del 23/11/2004 veniva comunicato l'inizio dei lavori relativi all'edificazione delle unità "E" ed "F" e in data 20/04/2016 veniva comunicato il fine lavori ora per allora (e cioè entro il termine naturale di validità della concessione n.46/2004) delle due villette allegando le planimetrie definitive degli immobili con inserite delle modifiche non sostanziali effettuate durante la realizzazione delle stesse.

L'immobile non è provvisto di agibilità.

Si precisa che le sopracitate pratiche edilizie sono state ricostruite dalla sottoscritta a seguito di accesso agli atti sia presso l'UTC del Comune di Custonaci e che presso il Genio Civile di Trapani. Ciò si è reso necessario in quanto quasi la totalità degli elaborati grafici all'interno del faldone custodito negli archivi dell'UTC di Custonaci risultano privi di firme dei tecnici comunali e dei membri della commissione edilizia responsabili del rilascio del titolo abilitativo e di conseguenza non rilasciabili dall'ufficio in quanto non risulta possibile dichiararne la conformità. L'UTC ha potuto rilasciare parziale documentazione (cfr. **ALLEGATO 07**

*- Corrispondenza con l' U.T.C. del Comune di Custonaci).*

La sottoscritta in occasione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto ha rilevato le seguenti difformità:

1) PIANO TERRA - il pergolato indicato sia nelle planimetrie catastali che nel fine lavori non può considerarsi tale in quanto quello rinvenuto in loco è una struttura in legno (veranda coperta), ancorata stabilmente alla parete del fabbricato, sorretta da consistenti pilastri in cemento armato rivestiti in pietra e ricoperta da un telo in PVC. Per pergolato deve intendersi una struttura precaria di facile rimozione, non ancorata stabilmente a terra, la cui precarietà è data dal facile smontaggio delle sue componenti senza che ciò implichi la distruzione delle stesse. La struttura rilevata non ha la caratteristica di pergolato in quanto ancorata stabilmente a pavimento mediante dei pilastri in muratura oltre che alla struttura portante del fabbricato.

2) PIANO SOTTOTETTO - da progetto approvato (C.E. n° 46/2004) tale spazio veniva indicato come volume non praticabile e non accessibile. Di fatto sono state modificate le altezze massima e minima e risulta accessibile in quanto è stato praticato un foro nel solaio e ivi collocata una scala a chiocciola.

L'abuso di cui al n.1 potrà sanarsi dietro presentazione di C.I.L.A. (ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003) previo pagamento degli oneri richiesti dall'U.T.C. di Custonaci in sede di istruttoria pratica [€ 1.910,50 (€ 50 \* mq. 38,21), € 40,00 per diritti di istruttoria e diritti di segreteria) e contestuale deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile previo pagamento di € 50,00 per diritti di istruttoria e € 32,00 per bolli. Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). Pertanto l'importo totale per la regolarizzazione urbanistica di tale abuso ammonta ad € 4.532,50 (euro quattromilacinquecentotrentadue/50).

Relativamente all'abuso di cui al punto 2 si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (C.E. n° 46/2004). Occorrerà inoltrare apposita pratica per la demolizione e ricostruzione presso l'U.T.C. del Comune di Custonaci. Più precisamente occorrerà demolire il solaio di copertura del sottotetto per realizzarlo nuovamente con le altezze come da progetto. Occorrerà altresì depositare i calcoli strutturali presso il Genio Civile di Trapani (in quanto abuso di tipo sismico) dietro pagamento di € 50 per diritti di istruttoria e € 32 per marche da bollo.

Il costo degli oneri tecnici complessivi per l'espletamento delle suddette pratiche ammonta a circa € 8000,00. A tale cifra andranno sommati le sanzioni che in questa fase non è possibile quantificare ma che saranno quantificate al momento della presentazione di un eventuale progetto di demolizione e ricostruzione oltre che le spese per effettuare le opere di demolizione e ricostruzione che la sottoscritta ha provveduto a quantificare in € 38.000,00. Pertanto l'importo totale per la regolarizzazione urbanistica di tale abuso ammonta ad € 46.000,00 (euro quarantaseimila).

Poichè l'intervento dovrà essere effettuato su tutto l'intero solaio di copertura del fabbricato costituito dalle due villette speculari in quanto unica struttura, tale importo dovrà conteggiarsi al 50% (€ 24.000,00) per ciascuna unità abitativa.

Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica S.C.A. per l'abitabilità. Il costo degli oneri tecnici per la S.C.A. ammontano a circa € 2.000,00 (euro duemila/00).

*L'importo totale per la regolarizzazione degli abusi rilevati (riferiti alla sola villetta "E") ammonta ad € 30.532,50 arrotondati ad € 31.000,00 (euro trentunomila/00).*

---

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'immobile è divenuto di proprietà dell'esecutato a seguito di Atto di Donazione del 4 giugno 1996 rogato dal Notaio \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (n. rep. 18427), trascritto a Trapani il 25/06/1996 ai nn. 10844/9237 (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà e note di trascrizione - LOTTO 3**).

## CONFINI

Il fabbricato adibito a magazzino (part.482 sub 2 graffato con la part. 356):

- a nord con la via Roma;
- a sud con corte comune;
- ad est con il subalterno 1 della part. 482 del foglio di mappa 83 del Comune di Custonaci;
- ad ovest con la particella 355 del foglio di mappa 83 del Comune di Custonaci.

il lotto di terreno individuato con la part.345:

- a nord con corte comune;
- a sud con la particella 467 del foglio di mappa 83 del Comune di Custonaci;
- ad est con la particella 468 del foglio di mappa 83 del Comune di Custonaci;
- ad ovest con le particelle 351 e 787 del foglio di mappa 83 del Comune di Custonaci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,81 mq	32,11 mq	1,00	32,11 mq	3,85 m	S1-T
Terreno	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,11 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

FG. 83 P.LLA 482 SUB 2 GRAFFATA CON LA P.LLA 356 (fabbricato)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1996 al 29/10/1998	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 45/135 Ditta in catasto, proprietà 90/135	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2

	NOTA 1	Cl.7, Cons. 20 mq Rendita L.96.000 Piano T-S1 Graffato si (con p.lla 356)
Dal 29/10/1998 al 07/06/2005	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 mq Rendita € 49,58 Piano T-S1 Graffato si (con p.lla 356)
Dal 07/06/2005 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 mq Rendita € 49,58 Piano T-S1 Graffato si (con p.lla 356)
Dal 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 482, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 49,58 Piano T-S1 Graffato si (con p.lla 356)
<b>FG. 83 P.LLA 345 (terreno)</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 26/03/1996 al 04/06/1996	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1/1  NOTA 5	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 83, Part. 345 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,18
Dal 04/06/1996	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 6	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 83, Part. 345 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,18

**NOTA 1** - Atto del 26/03/1996 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 18226 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 1222 registrato in data 15/04/1996 -COMPRAVENDITA Voltura n. 2764.1/1996 - Pratica n. 281583 in atti dal 21/09/2001;

**NOTA 2** - VARIAZIONE del 29/10/1998 in atti dal 29/10/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA FRAZIONAMENTO (n. B01617.1/1998);

**NOTA 3** - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/06/2005 - ISTANZA N.83115/05 Voltura n. 5371.1/2005 - Pratica n. TP0083119 in atti dal 07/06/2005;

**NOTA 4** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**NOTA 5** - Atto del 26/03/1996 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 18226 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 1222 registrato in data 15/04/1996 - Voltura n. 2622.1/1996 - Pratica n. 325086 in atti dal 02/11/2001;

**NOTA 6** - Atto del 04/06/1996 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 18427 - Voltura n. 3897.1/1996 in atti dal 19/08/1997.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
83	482	2	C2	7	20 mq	39 mq	49,58 €	T - S1	Si (con part.356)

  

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
83	345				Seminativo	4	00.02.50 mq	0,52 €	0,18 €

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. **ALLEGATO 03 - Stralcio, visure e planimetria catastali - LOTTO 3**) in quanto il piccolo vano indipendente, indicato in planimetria come locale di sgombero e corrispondente alla particella 356 (che risulta graffata alla particella 482 sub 2 - magazzino), di fatto non è più esistente. Quindi occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite la redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione, è costituito un vano principale oltre due piccoli vani accessori, di cui uno posto al piano rialzato interno accessibile tramite una scala in cemento. E' realizzato interamente in muratura portante di conci di tufo con solaio di copertura a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in coppi del tipo siciliani. A causa del pessimo stato di manutenzione porzione della copertura risulta mancante così come parte della struttura lignea. Le pareti risultano rivestite con intonaco tradizionale originario anche se per lo più ammalorato, la pavimentazione, visibile in alcuni punti, è in battuto di cemento. Gli infissi interni ed esterni, di cui uno mancante (la piccola finestra presente nel prospetto prospiciente la via Roma), sono in legno ed in pessimo stato di conservazione. L'immobile risulta privo di impianti idrico ed elettrico (cfr. **ALLEGATO 02 - Documentazione Fotografica - LOTTO 3**).

Il lotto di terreno, catastalmente a seminativo, pianeggiante e di forma irregolare, urbanisticamente ricade

in Zona omogenea B (zona residenziale - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette) come da P.d.F. del Comune di Custonaci (Cfr. **ALLEGATO 08 – Certificato di destinazione urbanistica – LOTTO 3**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1944 al 26/03/1996	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1/1  NOTA 1	Atto di Divisione inter liberos			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Ancona	26/10/1944	11	8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/11/1944		8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	11/11/1944	154	80		
Dal 26/03/1996 al 04/06/1996	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1/1  NOTA 2	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Attilio Di Vita	26/03/1996	18226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	22/04/1996	7222	6212
Dal 04/06/1996	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per la quota 1/1  NOTA 3	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Attilio Di Vita	04/06/1996	18427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/06/1996	10844	9237

**NOTA 1** - Con tale atto la Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* riceveva dal padre, Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la nuda proprietà, riservandosene l'usufrutto finché in vita (usufrutto riunito alla nuda proprietà il 27/11/1949), di un lotto di terreno (part. 345) con annessa porzione di un maggior fabbricato di tipo rurale costituita da un vano stalla, forno, tettoia e pollaio e con piccolo spazio sul lato nord della porzione medesima (356 e 482 sub 2), il tutto sito nel centro urbano di Custonaci, con fronte sulla via Roma. Detto immobile veniva trasferito con la comunione della corte di pertinenza del maggiore fabbricato (oggi identificata con il sub 3 della part. 482);

**NOTA 2** - Con tale atto il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* acquistava da potere della Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la piena proprietà di un lotto di terreno sito in Custonaci esteso are due e centiare cinquanta (part. 345) ed un vano seminterrato adetto a stalla di mq. 32 ed i ruderi di una tettoia di mq. 13 (356 e 482 sub 2) e la comunità del cortile (corte comune oggi identificata con il sub 3 della part. 482);

**NOTA 3** - L'oggetto della donazione fu un lotto di terreno (part. 345) con annessa porzione di un maggior fabbricato di tipo rurale da demolire costituita da un vano stalla, forno, tettoia e pollaio (356 e 482 sub 2). Detto immobile veniva donato con diritto alla comunità del cortile già pertinente il maggiore fabbricato di cui è parte detta porzione (corte comune oggi identificata con il sub 3 della part. 482).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio – LOTTO 3**):

### *Iscrizioni*

#### **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 02/10/1990

Reg. gen. 19325 - Reg. part. 1994

Quota: 4/27

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.126.129,00

Percentuale interessi: 19,50 %

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 28/09/1990

**Note:** Formalità pendente solo sulle particelle 356 e 482

### *Trascrizioni*

#### **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 20/11/1990

Reg. gen. 22758 - Reg. part. 18844

Quota: 4/27

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** Formalità pendente solo sulle particelle 356 e 482

#### **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021

Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 (per la cancellazione di ogni pignoramento) ed in € 0,00 (per la cancellazione dell'ipoteca volontaria - Legge Bersani).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine, casette villette

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

A seguito di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Custonaci, in data 23/03/2022 (prot. n. 0003603), è emerso che non esiste alcun titolo edilizio relativo al fabbricato in oggetto (cfr. **ALLEGATO 05 – Documentazione UTC Comune di Custonaci**). Tuttavia le caratteristiche costruttive e la vetustà del fabbricato inducono la sottoscritta collocare temporalmente lo stesso ad epoca antecedente il 1942 (per cui non occorre alcun titolo edilizio per l'edificazione). A supporto di ciò la sottoscritta ha reperito un titolo di provenienza relativo al fabbricato (Atto di Divisione inter liberos del 26/10/1944) in cui, tra altri beni, quest'ultimo risulta descritto e quindi esistente già all'epoca (cfr. **ALLEGATO 04 – Titoli di proprietà - LOTTO 3**).

### *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.

La sottoscritta non ha provveduto alla redazione del certificato energetico del fabbricato in quanto non obbligatorio. La classificazione catastale dell'unità immobiliare è di magazzino (C/2) e per tali immobili la normativa non ne prevede la redazione e l'allegazione ad un eventuale atto di compravendita.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

### **Bene N° 1 - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone**

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "F", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "E", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato est, ad altra villetta speculare (villetta "E"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 298,56 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) destinata in parte a verde ed in parte pavimentata. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.71, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala retrattile in alluminio ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 553, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 164.486,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta unifamiliare Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone	234,98 mq	700,00 €/mq	€ 164.486,00	100,00%	€ 164.486,00
				Valore di stima:	€ 164.486,00

Valore di stima: € 164.486,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	31000,00	€
---------------------------------------	----------	---

**Valore finale di stima: € 108.813,10**

## LOTTO 2

**Bene N° 2 -** Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "E", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "F", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato ovest, ad altra villetta speculare (villetta "F"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 177,54 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) pavimentata e con aiuole nei lati perimetrali nord ed est. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.83, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala a chiocciola ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 554, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene (intera quota): € 162.533,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 2 – Villetta unifamiliare Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone	232,19 mq	700,00 €/mq	€ 162.533,00	€ 162.533,00
			Valore di stima:	€ 162.533,00

Valore di stima dell'intero: € 162.533,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	31000,00	€

**Valore finale di stima dell'intero: € 107.153,05**

Quota in vendita = 50%, per cui:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore finale di stima dell'intero	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Villetta unifamiliare Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone	232,19 mq	700,00 €/mq	€ 107.153,05	50,00%	€ 53.576,52
Valore di stima della quota posta in vendita					€ 53.576,52

**Valore di stima finale della quota posta in vendita: € 53.576,52**

### LOTTO 3

**Bene N° 3 -** Magazzino e lotto di terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione, catastalmente magazzino, ed un piccolo lotto di terreno edificabile attiguo di mq.250, ubicati in pieno centro urbano di Custonaci. Il bene ricade in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il fabbricato, il cui lato nord è prospiciente la via Roma ed accessibile, tramite una porta in legno, da una corte comune posta a quota inferiore rispetto alla suddetta via, si sviluppa secondo un piano seminterrato ed un piano rialzato interno per una superficie utile complessiva di mq.29.81. E' costituito complessivamente da un vano principale di mq.21.53 oltre due piccoli vani accessori, rispettivamente di mq. 3.90 e mq. 2.75, di cui uno posto al piano rialzato interno accessibile tramite una scala in cemento. Il piccolo lotto di terreno è accessibile dalla citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 482, Sub. 2, Categoria C2, Graffato Si (con part.356) al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 345, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.191,32

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Magazzino e lotto di terreno - Custonaci (TP) - Via Roma	77,11 mq	612,00 €/mq (*)	€ 47.191,32	100,00%	€ 47.191,32
Valore di stima:					€ 47.191,32

*(\*) Si precisa che il valore unitario applicato tiene conto sia dello stato di manutenzione del fabbricato che della potenzialità edificatoria del lotto di terreno, per cui la sottoscritta non ha ritenuto necessario applicare il deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato e allo stato di manutenzione dello stesso.*

Valore di stima: € 47.191,32

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Oneri per aggiornamento catastale	500,00	€
-----------------------------------	--------	---

**Valore finale di stima: € 39.612,62**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Trapani, 19/05/2023

Il Perito Stimatore  
Arch. Amoroso Caterina

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "F", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "E", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato est, ad altra villetta speculare (villetta "E"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 298,56 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) destinata in parte a verde ed in parte pavimentata. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.71, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala retrattile in alluminio ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 553, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari.

**Prezzo base d'asta: € 108.813,10**

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Villetta unifamiliare ubicata a Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone

Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "E", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "F", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato ovest, ad altra villetta speculare (villetta "F"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 177,54 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) pavimentata e con aiuole nei lati perimetrali nord ed est. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.83, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con

annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala a chiocciola ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari.

**Prezzo base d'asta: € 53.576,52 (quota di ½ dell'intero)**

### **LOTTO 3**

---

**Bene N° 3 -** Magazzino e lotto di terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Roma

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione, catastalmente magazzino, ed un piccolo lotto di terreno edificabile attiguo di mq.250, ubicati in pieno centro urbano di Custonaci. Il bene ricade in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il fabbricato, il cui lato nord è prospiciente la via Roma ed accessibile, tramite una porta in legno, da una corte comune posta a quota inferiore rispetto alla suddetta via, si sviluppa secondo un piano seminterrato ed un piano rialzato interno per una superficie utile complessiva di mq.29.81. E' costituito complessivamente da un vano principale di mq.21.53 oltre due piccoli vani accessori, rispettivamente di mq. 3.90 e mq. 2.75, di cui uno posto al piano rialzato interno accessibile tramite una scala in cemento. Il piccolo lotto di terreno è accessibile dalla citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 482, Sub. 2, Categoria C2, Graffato Si (con part.356) al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 345, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, classifica l'immobile in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette

**Prezzo base d'asta: € 39.612,62**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 10/2021 - MARMÌ DOC DI COLOMBA FRANCESCA E**  
**GIOACCHINO E C. S.A.S.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.813,10**

<b>Bene N° 1 – Villetta unifamiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 553, Categoria A7	<b>Superficie</b>	234,98 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "F", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "E", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato est, ad altra villetta speculare (villetta "E"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 298,56 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) destinata in parte a verde ed in parte pavimentata. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.71, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala retrattile in alluminio ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97.</p>		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA € 53.576,52 (QUOTA ½ DELL'INTERO):**

<b>Bene N° 2 – Villetta unifamiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Custonaci (TP) - Via Rosario Livatino, C/da Sperone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 554, Categoria A7	<b>Superficie</b>	232,19 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Villetta unifamiliare con annessa area pertinenziale (corte) a due elevazioni fuori terra, ubicata nel Comune di Custonaci in Via Rosario Livatino, C/da Sperone. L'unità abitativa, individuata come villetta "E", fa parte di un fabbricato comprendente anche un'altra villetta speculare indicata come villetta "F", edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato. Urbanisticamente ricade</p>		

	<p>in zona territoriale omogenea C.2 - casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il bene è articolato con zona giorno posta al piano terra e zona notte al piano primo. I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna in cemento armato. L'unità immobiliare è addossata, nel lato ovest, ad altra villetta speculare (villetta "F"), mentre i restanti lati prospiciano su una modesta area pertinenziale di circa mq. 177,54 totali (al netto dell'area di sedime della villetta) pavimentata e con aiuole nei lati perimetrali nord ed est. Il piano terra, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 60.83, è contraddistinto da un salone da cui si diparte la scala di collegamento con il piano primo, un vano cucina, un riposto, un wc ed un disimpegno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo riposto. La cucina si affaccia su di una veranda coperta di circa mq. 38.21. Il piano primo, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 58.61, è suddiviso in tre camere da letto di cui una con annesso riposto, un bagno, un ulteriore riposto ed un disimpegno. Da quest'ultimo, tramite un foro praticato nel solaio ed una scala a chiocciola ivi collocata, si può accedere al sottotetto non abitabile la cui altezza media è di mt. 1.70 e la superficie utile di circa mq. 65.01. Una delle tre camere da letto ed il disimpegno sono dotati di balconi scoperti rispettivamente di mq. 2.80 e mq. 8.97</p>
--	--

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.612,62

Bene N° 3 – Magazzino e lotto di terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Custonaci (TP) - Via Roma		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino e lotto di terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 482, Sub. 2, Categoria C2, Graffato Si (con part.356) Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 345, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	77,11 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione, catastalmente magazzino, ed un piccolo lotto di terreno edificabile attiguo di mq.250, ubicati in pieno centro urbano di Custonaci. Il bene ricade in zona territoriale omogenea B - edilizia continua, discontinua, palazzine,casette villette - per come individuato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci. Il fabbricato, il cui lato nord è prospiciente la via Roma ed accessibile, tramite una porta in legno, da una corte comune posta a quota inferiore rispetto alla suddetta via, si sviluppa secondo un piano seminterrato ed un piano rialzato interno per una superficie utile complessiva di mq.29.81. E' costituito complessivamente da un vano principale di mq.21.53 oltre due piccoli vani accessori, rispettivamente di mq. 3.90 e mq. 2.75, di cui uno posto al piano rialzato interno accessibile tramite una scala in cemento. Il piccolo lotto di terreno è accessibile dalla citata corte comune.</p>		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA ROSARIO  
LIVATINO, C/DA SPERONE

---

### *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trapani il 29/11/2006

Reg. gen. 36751 - Reg. part. 10652

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Data: 28/11/2006

N° repertorio: 9661

N° raccolta: 3737

### *Trascrizioni*

**Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021

Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002.

**BENE N° 2** - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA ROSARIO  
LIVATINO, C/DA SPERONE

---

### *Iscrizioni*

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trapani il 20/07/2006

Reg. gen. 22929 - Reg. part. 6913

Quota: 1/1

Importo: € 220.590,00

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

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

Capitale: € 147.060,00

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Data: 18/07/2006  
N° repertorio: 9280  
N° raccolta: 3485

**Domanda di Annotazione** derivante da Annotazione a Iscrizione

Iscritto a Trapani il 29/08/2006  
Reg. gen. 26577 - Reg. part. 2622  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

### *Trascrizioni*

**Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021  
Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002

**BENE N° 3 - MAGAZZINO E LOTTO DI TERRENO UBIcato A CUSTONACI (TP) - VIA ROMA**

---

### *Iscrizioni*

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 02/10/1990  
Reg. gen. 19325 - Reg. part. 1994  
Quota: 4/27  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.126.129,00  
Percentuale interessi: 19,50 %  
Rogante: Tribunale di Trapani  
Data: 28/09/1990

**Note:** Formalità pendente solo sulle particelle 356 e 482

### *Trascrizioni*

**Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 20/11/1990  
Reg. gen. 22758 - Reg. part. 18844  
Quota: 4/27  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** Formalità pendente solo sulle particelle 356 e 482

**Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 16/07/2021

Reg. gen. 14400 - Reg. part. 11209

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Note:** IL TRIBUNALE DI TRAPANI HA AUTORIZZATO LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE RIGUARDANTI LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E LE RELATIVE NOTIFICAZIONI E PUBBLICAZIONI AI SENSI DELL'ART. 146 DPR 115/2002