

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - contrada Bellanova
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - contrada Bellanova

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Proprietà per la quota di 1/3 di un lotto di terreno agricolo di mq. 37.600 in misura catastale, ubicato nella contrada Bellanova del Comune di Custonaci, a vocazione estrattiva, urbanisticamente classificato come area di sfruttamento del marmo, ma soprattutto rientra all'interno dei piani regionali dei materiali lapidei di pregio, dove è classificato come area di primo livello estrattivo.

Il lotto di terreno risulta di natura rocciosa.

Il contesto è periferico collinare, privo di opere di urbanizzazione e a traffico quasi assente, distante circa cinque chilometri dal centro storico del paese, e non lontano dal mare.

Principali centri limitrofi: Castellammare del Golfo.

Comuni limitrofi: Castellammare del Golfo, San Vito Lo Capo, Valderice e Buseto Palizzolo.

Altitudine: m. 370 circa s.l.m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Proprietà per la quota di 1/3 di un lotto di terreno agricolo di mq. 37.600 in misura catastale, ubicato nella contrada Bellanova del Comune di Custonaci, a vocazione estrattiva, urbanisticamente classificato come area di sfruttamento del marmo, ma soprattutto rientra all'interno dei piani regionali dei materiali lapidei di pregio, dove è classificato come area di primo livello estrattivo.

Il lotto di terreno risulta di natura rocciosa.

Il contesto è periferico collinare, privo di opere di urbanizzazione e a traffico quasi assente, distante circa cinque chilometri dal centro storico del paese, e non lontano dal mare.

Principali centri limitrofi: Castellammare del Golfo.

Comuni limitrofi: Castellammare del Golfo, San Vito Lo Capo, Valderice e Buseto Palizzolo.

Altitudine: m. 370 circa s.l.m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento della visure catastale fino al 23.08.2019.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento della visure catastale fino al 23.08.2019.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli altri comproprietari sono i seguenti:

- 1)- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****;
- 2)- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Il lotto di terreno confina ad ovest con proprietà di **** Omissis ****; a nord in parte con proprietà di **** Omissis **** ed in parte con proprietà di **** Omissis ****; ad est con il Bene n. 9 della presente procedura; a sud con proprietà di **** Omissis ****, stradella intermedia attraverso la quale viene esercitato il diritto di accesso al terreno.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Il lotto di terreno confina ad ovest con il Bene n. 8 della presente procedura; a nord in parte con proprietà di **** Omissis **** ed in parte con proprietà di **** Omissis ****; ad est con proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****; a sud in parte con proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, stradella intermedia attraverso la quale è esercitato l'accesso al terreno, ed in parte con proprietà di **** Omissis ****, stradella intermedia sopra menzionata.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	37600,00 mq	37600,00 mq	1,00	37600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	38080,00 mq	38080,00 mq	1,00	38080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38080,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/1954 al 09/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 03.76.00 Reddito dominicale € 11,65 Reddito agrario € 11,65
Dal 10/04/1989 al 28/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 03.76.00 Reddito dominicale € 11,65 Reddito agrario € 11,65
Dal 29/06/1999 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 03.76.00 Reddito dominicale € 11,65 Reddito agrario € 11,65

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1992 al 09/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 03.80.80 Reddito dominicale € 11,80 Reddito agrario € 11,80

Dal 10/06/1996 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 14 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 03.80.80 Reddito dominicale € 11,80 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/03/2007 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 14, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 02.31.00 Reddito dominicale € 77,55 Reddito agrario € 59,65
Dal 08/03/2007 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 119, Part. 14, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 01.49.80 Reddito dominicale € 4,64 Reddito agrario € 4,64

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
119	13				Pascolo	5	03.76.00 mq	11,65 €	11,65 €	
119	14		AA		Pascolo arborato		02.31.00 mq	77,55 €	59,65 €	
119	14		AB		Pascolo	5	01.49.80 mq	4,64 €	4,64 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
119	13				Pascolo	5	03.76.00 mq	11,65 €	11,65 €	
119	14		AA		Pascolo arborato		02.31.00 mq	77,55 €	59,65 €	
119	14		AB		Pascolo	5	01.49.80 mq	4,64 €	4,64 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Dall'atto n. 33472 del Repertorio del 10.04.1989 ai rogiti del Notaio Giacomo Pellegrino, registrato a Marsala il 24.04.1989 al n. 1438 e trascritto a Trapani il 20.04.1989 al n. 4928 del Registro Particolare, si evince che la stradella limitrofa, in sul lato sud al terreno, risulta a suo tempo costituita dall'Ente di Riforma Agraria in Sicilia per il disimpegno dei lotti assegnati nella zona.

Detta stradella risulta riportata nella planimetria di formazione e ripartizione dei lotti della zona, allegata al Verbale ai rogiti del Notaio Giovanni Barresi del 25.08.1954, registrato ad Erice il 27.08.1954 al n. 59 e trascritto a Trapani il 26.08.1954 al n. 11369 del Registro Particolare.

Il terreno esercita il diritto di accesso dalla detta stradella sopra descritta.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

In data 03.09.2019 con protocollo n. 12390 il sottoscritto C.T.U. presentava istanza di accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico di Custonaci.

Da ricerca effettuata presso detto Ufficio Tecnico, non risultano Autorizzazioni o Concessioni per la coltivazione della cava.

Dall'elenco regionale delle cave dismesse emerge che l'attività di estrazione è cessata il 24.09.2000.

Dall'atto n. 33472 del Repertorio del 10.04.1989 ai rogiti del Notaio Giacomo Pellegrino, registrato a Marsala il 24.04.1989 al n. 1438 e trascritto a Trapani il 20.04.1989 al n. 4928 del Registro Particolare, si evince che la stradella limitrofa, in sul lato sud al terreno, risulta a suo tempo costituita dall'Ente di Riforma Agraria in Sicilia per il disimpegno dei lotti assegnati nella zona.

Detta stradella risulta riportata nella planimetria di formazione e ripartizione dei lotti della zona, allegata al Verbale ai rogiti del Notaio Giovanni Barresi del 25.08.1954, registrato ad Erice il 27.08.1954 al n. 59 e trascritto a Trapani il 26.08.1954 al n. 11369 del Registro Particolare.

Il terreno esercita il diritto di accesso dalla detta stradella sopra descritta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

L'immobile risulta libero

Dall'atto di vendita n° 23396 del Repertorio e n° 10449 della Raccolta del 29.06.1999 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita e registrato a Trapani il 19.07.1999, emerge che la società "**** Omissis **** e C. - Società in accomandita semplice" con sede in **** Omissis **** prendeva in affitto il lotto di terreno, giusto contratto in data 11.06.1996, registrato a Trapani il 17.06.1996 al n. 1627.

Il sottoscritto C.T.U. avanzava all'Agenzia delle Entrate di Trapani (Ufficio del Registro) istanza di accesso agli atti nella quale chiedeva l'esistenza di eventuali contratti di affitto in essere (istanza protocollo n. 67319 del 04.09.2019).

Da tale richiesta non emergeva alcun contratto di affitto.

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 01.10.2019, l'immobile risultava nel materiale possesso e disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2018
- Scadenza contratto: 01/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,83

Il sottoscritto C.T.U. avanzava all'Agenzia delle Entrate di Trapani (Ufficio del Registro) istanza di accesso agli atti nella quale chiedeva l'esistenza di eventuali contratti di affitto in essere (istanza protocollo n. 67319 del 04.09.2019).

Da tale richiesta emergeva l'esistenza di un Contratto Verbale di Fondi Rustici, stipulato in data 02.03.2018, registrato a Trapani in data 08.03.2018 al n. 1037 serie 3T, avente per oggetto la stipula

verbale per la cessione in affitto di una superficie pari ad ha 02.36.75 di terreno su una superficie totale di ha 3.80.80 (misura catastale).

Si evince che il contratto verbale è stato stipulato in data anteriore alla data di notifica del pignoramento (22.10.2018).

Durata della locazione: dal 02/03/2018 all'01/03/2025.

Corrispettivo pattuito al debitore esecutato: € 10,00 annuale, corrispondente a 0,83 €/mensili.

La superficie libera di terreno è pari a ha (03.80.80 - 02.36.75) = ha 01.44.05 = mq. 14.405.

La copia del contratto di affitto viene inserito come allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1989 al 28/06/1999	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Pellegrino	10/04/1989	33472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	20/04/1989	5745	4928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Marsala	24/04/1989	1438			
Dal 29/06/1999 al 22/10/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Attilio Di Vita	29/06/1999	23396	10449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	06/07/1999	12191	9901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di	19/07/1999	2457			

		Trapani			
--	--	---------	--	--	--

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha operato l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria fino al 05.10.2019, dalla quale si evince che non ci sono trascrizioni contro riguardante l'immobile a partire dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1996 al 22/10/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Attilio Di Vita	10/05/1996	18334	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	05/06/1996	9638	8215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Trapani	27/05/1996	1591	

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha operato l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria fino al 05.10.2019, dalla quale si evince che non ci sono trascrizioni contro riguardante l'immobile a partire dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente Relazione di Stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 03/07/2018

Reg. gen. 13365 - Reg. part. 1229

Quota: 1/1

Importo: € 177.520,37

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 27/04/2017

N° repertorio: 3565/2017

Note: Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 1291 del 29.11.2017 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa della Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim., già in amministrazione straordinaria giusto Decreto dell'Assessore dell'Economia della Regione Siciliana n. 1743 del 12.12.2016. Con atto di cessione di crediti in blocco pro soluto n. 157982 del Repertorio e n. 32479 della Raccolta del 02.12.2017 a rogito del Notaio G. Ponzi di Monselece, registrato ad Este il 06.12.2017 al n. 2830, la Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim. in l.c.a. ha ceduto al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con sede legale in Roma, i rapporti creditizi (e le esposizioni di firma) costituenti un blocco in quanto, tra i quali i rapporti intrattenuti con la odierna parte debitrice quale fidejussore. Il Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con atto n. 696 del Repertorio e n. 498 della Raccolta del 15.12.2017 a rogito del Notaio Valentina Natalini da Roma e registrato il 18.12.2017 al n. 35266, ha nominato la BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti S.p.A. proprio procuratore con rappresentanza.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/11/2018

Reg. gen. 20297 - Reg. part. 15432

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 1291 del 29.11.2017 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa della Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim., già in amministrazione straordinaria giusto Decreto dell'Assessore dell'Economia della Regione Siciliana n. 1743 del 12.12.2016. Con atto di cessione di crediti in blocco pro soluto n. 157982 del Repertorio e n. 32479 della Raccolta del 02.12.2017 a rogito del Notaio G. Ponzi di Monselice, registrato ad Este il 06.12.2017 al n. 2830, la Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim.in l.c.a. ha ceduto al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con sede legale in Roma, i rapporti creditizi (e le esposizioni di firma) costituenti un blocco in quanto, tra i quali i rapporti intrattenuti con la odierna parte debitrice quale fidejussore. Il Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con atto n. 696 del Repertorio e n. 498 della Raccolta del 15.12.2017 a rogito del Notaio Valentina Natalini da Roma e registrato il 18.12.2017 al n. 35266, ha nominato la BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti S.p.A. proprio procuratore con rappresentanza.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

Cancellazione Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria	€ 1.002,57	(= € 200.513,28 x 0,50%)
tassa ipotecaria	€ 35,00	
imposta <u>di bollo</u>	€ 59,00	
Totale	€ 1.096,57	a carico della procedura.

Cancellazione Pignoramento:

imposta ipotecaria	€ 200,00	
tassa ipotecaria	€ 35,00	
imposta <u>di bollo</u>	€ 59,00	
Totale	€ 294,00	a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.390,57 a carico della procedura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 03/07/2018

Reg. gen. 13365 - Reg. part. 1229

Quota: 1/1

Importo: € 177.520,37

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 27/04/2017

N° repertorio: 3565/2017

Note: Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 1291 del 29.11.2017 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa della Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim., già in amministrazione straordinaria giusto Decreto dell'Assessore dell'Economia della Regione Siciliana n. 1743 del 12.12.2016. Con atto di cessione di crediti in blocco pro soluto n. 157982 del Repertorio e n. 32479 della Raccolta del 02.12.2017 a rogito del Notaio G. Ponzi di Monselice, registrato ad Este il 06.12.2017 al n. 2830, la Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim. in l.c.a. ha ceduto al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con sede legale in Roma, i rapporti creditizi (e le esposizioni di firma) costituenti un blocco in quanto, tra i quali i rapporti intrattenuti con la odierna parte debitrice quale fidejussore. Il Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con atto n. 696 del Repertorio e n. 498 della Raccolta del 15.12.2017 a rogito del Notaio Valentina Natalini da Roma e registrato il 18.12.2017 al n. 35266, ha nominato la BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti S.p.A. proprio procuratore con rappresentanza.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 02/11/2018

Reg. gen. 20297 - Reg. part. 15432

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 1291 del 29.11.2017 è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa della Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim., già in amministrazione straordinaria giusto Decreto dell'Assessore dell'Economia della Regione Siciliana n. 1743 del 12.12.2016. Con atto di cessione di crediti in blocco pro soluto n. 157982 del Repertorio e n. 32479 della Raccolta del 02.12.2017 a rogito del Notaio G. Ponzi di Monselice, registrato ad Este il 06.12.2017 al n. 2830, la Banca di Credito Cooperativo Sen. P. Grammatico Soc. Coop. a resp. lim. in l.c.a. ha ceduto al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con sede legale in Roma, i rapporti creditizi (e le esposizioni di firma) costituenti un blocco in quanto, tra i quali i rapporti intrattenuti con la odierna parte debitrice quale fidejussore. Il Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, con atto n. 696 del Repertorio e n. 498 della Raccolta del 15.12.2017 a rogito del Notaio Valentina Natalini da Roma e registrato il 18.12.2017 al n. 35266, ha nominato la BCC Gestione Crediti - Società per la Gestione dei Crediti S.p.A. proprio procuratore con rappresentanza.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

Cancellazione Ipoteca Giudiziale:

imposta ipotecaria	€ 888,44 (= € 177.688,90 x 0,50%)
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta <u>di bollo</u>	€ 59,00
Totale	€ 982,44 a carico della procedura.

Cancellazione Pignoramento:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta <u>di bollo</u>	€ 59,00
Totale	€ 294,00 a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.276,44 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

SECONDO IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione il lotto di terreno ricade in zona agricola "V".

Le norme tecniche di attuazione prevedono i seguenti parametri urbanistici:

- simbologia: Rurale V;
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,025 mc/mq;
- destinazioni d'uso: abitazioni, interventi produttivi agrari, agroturismo;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- altezza: m. 7,50;
- numero dei piani: 1-2;
- distanza minima dal confine: m. 10,00; in assoluto m. 20,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1)- rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2)- distacchi tra fabbricati non inferiore a m. 10,00;
- 3)- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;
- 4)- parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata;
- 5)- rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. n. 78/76, come interpretato dall'art. 2 della L.R. n. 15/1991;
- 6)- distanza dagli insediamenti abitative ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a m. 200,00;
- 7)- relativamente agli impianti o manufatti destinati allo sfruttamento a carattere artigianale della

risorsa locale (individuata nel marmo) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'atto deliberativo consiliare n. 33 del 20.05.2002, nonché quanto indicato nell'apposita tavola di progetto del P.R.G. adottato.

SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE adottato

Secondo il Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 8 del 30/03/2018, il lotto di terreno ricade in parte nella sottozona E1 - Aree agricole, in parte nella sottozona E2 - Aree di sfruttamento del marmo. ed in parte nella sottozona E3 - Aree di salvaguardia ambientale.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle connesse alla attività di conduzione agricola o zootecnica del fondo, ed attività agrituristiche. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Sottozona E1 - Aree agricole

Nelle sottozone E1 possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili.

In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78, sostituito dall'art.6 della L.R. n.17/94, modificato dall'art.6 della L.R. n.34/94, integrato dall'art.30, comma II°, della L.R. n.2/2002 ed integrato dall'art.40 della L.R. n.9/2002, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo

sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, secondo le seguenti indicazioni, con la precisazione che è individuata nel "marmo" la risorsa naturale locale e, precisamente:

- 1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- 3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495;
- 4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;
- 5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15.

Per gli immobili regolarmente realizzati ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonchè di sicurezza.

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente ed purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

La costruzione di edilizia residenziale, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,00;
- il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a mt 10,00;
- i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- l'area destinata a parcheggio non può essere inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

Sottozona E2 - Aree di sfruttamento del marmo

Le sottozone E2 sono identificate le parti del territorio comunale nelle quali è consentita l'attività di cava, in attuazione del vigente Piano regionale.

In tali aree l'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo di pregio è soggetta alle disposizioni della L.R. 11 Marzo 1995 n° 19 e dell'art. 21 della L.R. 16/2016 e s.m.i.

E' consentito realizzare impianti di servizio per la frantumazione del materiale lapideo al fine di

favorirne la commercializzazione e l'eliminazione dei materiali secondi provenienti dal processo estrattivo, completi di ogni necessario accessorio, nonché manufatti di modeste dimensioni per la semilavorazione dello stesso materiale lapideo.

E' consentito, altresì, realizzare manufatti strettamente correlati all'attività estrattiva per il rispetto, anche, della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, L. 626/90, (mense, uffici, servizi igienici, ecc.).

Nelle zone E2, compatibilmente con l'attività estrattiva, sono consentite le attività reviste nelle aree di verde agricolo. Lo sfruttamento delle aree è soggetto alla rigorosa osservanza della vigente legislazione mineraria, ed a tutte le norme che regolano la prevenzione e la sicurezza sul lavoro. Al termine dello sfruttamento delle cave dovrà essere effettuato il ripristino paesaggistico-ambientale dei terreni interessati dalle cave stesse da attuare con interventi di recupero ambientale.

Sottozona E3 - Aree di salvaguardia ambientale.

Le sottozone E3 comprendono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio.

Rientrano in tale classificazione le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio, in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

VINCOLI E TUTELE

Perimetro area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Zone di protezione speciale (Zps).

Aree di cava (piano cave).

Si precisa che il territorio comunale risulta interessato dal Piano Paesistico - Ambito 1 - Area dei rilievi del Trapanese, approvato con Decreto Assessoriale n. 2286 del 20.09.2010.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - CONTRADA BELLANOVA

SECONDO IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione il lotto di terreno ricade in zona agricola "V".

Le norme tecniche di attuazione prevedono i seguenti parametri urbanistici:

- simbologia: Rurale V;
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,025 mc/mq;
- destinazioni d'uso: abitazioni, interventi produttivi agrari, agroturismo;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- altezza: m. 7,50;
- numero dei piani: 1-2;
- distanza minima dal confine: m. 10,00; in assoluto m. 20,00.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1)- rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2)- distacchi tra fabbricati non inferiore a m. 10,00;
- 3)- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;
- 4)- parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata;
- 5)- rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. n. 78/76, come interpretato dall'art. 2 della L.R. n. 15/1991;
- 6)- distanza dagli insediamenti abitative ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a m. 200,00;
- 7)- relativamente agli impianti o manufatti destinati allo sfruttamento a carattere artigianale della risorsa locale (individuata nel marmo) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'atto deliberativo consiliare n. 33 del 20.05.2002, nonchè quanto indicato nell'apposita tavola di progetto del P.R.G. adottato.

SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE adottato

Secondo il Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 8 del 30/03/2018, il lotto di terreno ricade in parte nella sottozona E1 - Aree agricole, in parte nella sottozona E2 - Aree di sfruttamento del marmo. ed in parte nella sottozona E3 - Aree di salvaguardia ambientale.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle connesse alla attività di conduzione agricola o zootecnica del fondo, ed attività agrituristiche. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di

manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Sottozone E1 - Aree agricole

Nelle sottozone E1 possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili.

In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78, sostituito dall'art.6 della L.R. n.17/94, modificato dall'art.6 della L.R. n.34/94, integrato dall'art.30, comma II°, della L.R. n.2/2002 ed integrato dall'art.40 della L.R. n.9/2002, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, secondo le seguenti indicazioni, con la precisazione che è individuata nel "marmo" la risorsa naturale locale e, precisamente:

- 1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- 3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495;
- 4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;
- 5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15.

Per gli immobili regolarmente realizzati ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonchè di sicurezza.

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente ed purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

La costruzione di edilizia residenziale, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,00;
- il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a mt 10,00;
- i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- l'area destinata a parcheggio non può essere inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

Sottozona E2 - Aree di sfruttamento del marmo

Le sottozone E2 sono identificate le parti del territorio comunale nelle quali è consentita l'attività di cava, in attuazione del vigente Piano regionale.

In tali aree l'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo di pregio è soggetta alle disposizioni della L.R. 11 Marzo 1995 n° 19 e dell'art. 21 della L.R. 16/2016 e s.m.i.

E' consentito realizzare impianti di servizio per la frantumazione del materiale lapideo al fine di favorirne la commercializzazione e l'eliminazione dei materiali secondari provenienti dal processo estrattivo, completi di ogni necessario accessorio, nonché manufatti di modeste dimensioni per la semilavorazione dello stesso materiale lapideo.

E' consentito, altresì, realizzare manufatti strettamente correlati all'attività estrattiva per il rispetto, anche, della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, L. 626/90, (mense, uffici, servizi igienici, ecc.).

Nelle zone E2, compatibilmente con l'attività estrattiva, sono consentite le attività reviste nelle aree di verde agricolo. Lo sfruttamento delle aree è soggetto alla rigorosa osservanza della vigente legislazione mineraria, ed a tutte le norme che regolano la prevenzione e la sicurezza sul lavoro. Al termine dello sfruttamento delle cave dovrà essere effettuato il ripristino paesaggistico-ambientale dei terreni interessati dalle cave stesse da attuare con interventi di recupero ambientale.

Sottozona E3 - Aree di salvaguardia ambientale.

Le sottozone E3 comprendono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio.

Rientrano in tale classificazione le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio, in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

VINCOLI E TUTELE

Perimetro area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Zone di protezione speciale (Zps).

Aree di cava (piano cave).

Si precisa che il territorio comunale risulta interessato dal Piano Paesistico - Ambito 1 - Area dei rilievi del Trapanese, approvato con Decreto Assessoriale n. 2286 del 20.09.2010.