
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Marceca Filippo
Codice fiscale: MRCFPP70H01D4230
Via del Mare, 18
91015 - Custonaci (TP)
Nato a Erice il 01/06/1970



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 e N° 2 - Terreni ubicati a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 e N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 e N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 e N° 2 - Terreni ubicati a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 e N° 2 - Terreni ubicati a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP.....	16
Regolarità edilizia.....	16



Bene N° 1 e N° 2 - Terreni ubicati a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP	16
Lotto 2	18
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarietà	18
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
STATO DI OCCUPAZIONE.....	20
Precisazioni	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	21
Lotto 3	22
Descrizione	22
Titolarietà	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia.....	25
Lotto 4	26
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarietà	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28



Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 5.....	31
Descrizione	31
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	31
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	31
Titolarità	31
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	31
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	32
Confini.....	32
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	32
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	32
Consistenza.....	32
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	32
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	33
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	33
Dati Catastali.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	34
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	34
Stato conservativo.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	34
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	34
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	35
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	35
Provenienze Ventennali	36



Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	36
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	36
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	36
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 6 E n° 7 - Fabbricato civile E Magazzino ubicati a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T ...	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	38
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T.....	39
Lotto 6.....	40
Descrizione	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	40
Titolarità	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	40
Confini.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	41
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	41
Consistenza.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	41
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	42
Dati Catastali.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	43
Stato di occupazione	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	43



Provenienze Ventennali	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	44
Formalità pregiudizievoli	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	45
Normativa urbanistica	46
Bene N° 8 e N° 9 - Terreni ubicati a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	46
Stima / Formazione lotti	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Lotto 6	51
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	55
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Lotto 6	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.375,61	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.253,00	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 15.919,44	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 79.032,36	59
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 58.003,50	60
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 605,63	61



INCARICO

All'udienza del 12/01/2023, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Livorno
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.292 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1651, ricadente in zona territoriale D1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.293 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1653, ricadente in zona territoriale D1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENI UBICATI A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

L'intero lotto costituito dalle particelle 292 e 293 nel suo complesso confina: a nord con la particella 291; a est in parte con la particella 304 ed in parte con la particella 295; a sud e ad ovest con viabilità interna della Zona PIP.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile per insediamenti artigianali e industriali	1651,00 mq	1651,00 mq	1,00	1651,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1651,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1651,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile per insediamenti artigianali e industriali	1653,00 mq	1653,00 mq	1,00	1653,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1653,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1653,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1976 al 04/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 7 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 05 97 10 Reddito dominicale € 616,75 Reddito agrario € 231,28



Dal 04/04/1997 al 26/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 26/01/1998 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 22/06/2005 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 11/06/2009 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 292 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 51 Reddito dominicale € 17,05 Reddito agrario € 6,40
Dal 01/07/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 292 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 51 Reddito dominicale € 17,05 Reddito agrario € 6,40
Dal 01/07/2010 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 292 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 51 Reddito dominicale € 17,05 Reddito agrario € 6,40

In occasione dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01/07/2010, il lotto di terreno è passato dai proprietari/usufruttuari **** Omissis **** e **** Omissis **** prima al **** Omissis **** e dopo (contestualmente in pari data) alla ditta assegnataria **** Omissis ****.
Nelle visure catastali invece i due passaggi sono stati invertiti e la ditta finale risulta **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1976 al 04/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 7 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 05 97 10 Reddito dominicale € 616,75 Reddito agrario € 231,28



Dal 04/04/1997 al 26/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 26/01/1998 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 22/06/2005 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 220 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 57 60 Reddito dominicale € 472,66 Reddito agrario € 177,25
Dal 11/06/2009 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 293 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 53 Reddito dominicale € 17,07 Reddito agrario € 6,40
Dal 01/07/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 293 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 53 Reddito dominicale € 17,07 Reddito agrario € 6,40
Dal 01/07/2010 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 293 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 53 Reddito dominicale € 17,07 Reddito agrario € 6,40

In occasione dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01/07/2010, il lotto di terreno è passato dai proprietari/usufruttuari **** Omissis **** e **** Omissis **** prima al **** Omissis **** e dopo (contestualmente in pari data) alla ditta assegnataria Marmarmi.

Nelle visure catastali invece i due passaggi sono stati invertiti e la ditta finale risulta **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

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
3	292				Vigneto	2	00 16 51 mq	17,05 €	6,4 €	



Corrispondenza catastale

In atto il lotto di terreno è area di insediamento produttivo di natura artigianale o industriale e non agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

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
3	293				Vigneto	2	00 16 53 mq	17,07 €	6,4 €	

Corrispondenza catastale

In atto il lotto di terreno è area di insediamento produttivo di natura artigianale o industriale e non agricola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

L'intero lotto, costituito dalle particelle 292 e 293, risulta delimitato da muretti perimetrali di altezza variabile. L'accesso avviene a mezzo di cancello metallico, tramite la viabilità interna della zona PIP.

Il lotto è stato sistemato con stesa di tout-venant di cava per livellarlo ed una parte risulta pavimentata con battuto di cemento.

Sulla particella 292 è stata collocata una gru a cavalletto su binari, mentre nell'altra particella è presente una tettoia in acciaio che protegge attrezzature fisse per la lavorazione del marmo, oltre a vasche in c.a. interrate per la raccolta dei liquidi di lavorazione.

Una parte del lotto è occupata da grandi blocchi di marmo depositati a cielo aperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Nel lotto di terreno sono presenti macchinari e blocchi di marmo.

In occasione del sopralluogo peritale, il sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato sig. **** Omissis ****, ha dichiarato che tali macchinari e i blocchi di marmo depositati nel lotto sono di sua esclusiva proprietà, nella qualità di rappresentante legale della **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1998 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/01/1998	2876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	19/02/1998	2418	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2005 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/06/2005	728	334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/04/2007	12399	8473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Attilio Di Vita	01/07/2010	37528	19399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/07/2010	18471	13251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2010 al 04/07/2022	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/07/2010	37528	19399



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	30/07/2010	18467	13247
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1998 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/01/1998	2876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	19/02/1998	2418	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2005 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/06/2005	728	334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/04/2007	12399	8473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2010 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/07/2010	37528	19399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	30/07/2010	18471	13251		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2010 al 04/07/2022		**** Omissis ****			
		Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/07/2010	37528	19399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/07/2010	18467	13247
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENI UBICATI A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 29/09/2014
 Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
 Importo: € 88.357,59
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 28/12/2015
 Reg. gen. 23810 - Reg. part. 2201
 Importo: € 88.357,59
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
 Iscritto a Trapani il 23/11/2016
 Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
 Importo: € 195.440,44
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 97.720,22



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENI UBICATI A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buseto Palizzolo in data 30/03/2023, le particelle catastali 292 e 293, secondo le previsioni del vigente PRG, ricadono per intero in zona D1 "Insediamenti produttivi".

Nelle NTA, all'art. 18, si legge:

- Destinazione d'uso: artigianale e industriale;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,50;
- Indice di copertura: mq/mq 0,33;
- Altezza massima: ml 7,00;
- Numero di piani fuori terra: n.2;
- Distacco minimo tra fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Distacco minimo dal confine: ml 5,00;
- Distanza minima da strade: D.M. 1444 del 02/04/1968 art. 9;
- Non sono consentite costruzioni per abitazioni, tranne quella per il custode;
- Area a parcheggi: Art. 5 D.M. 02/04/1968 n.1444."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E N° 2 - TERRENI UBICATI A BUSETO PALIZZOLO (TP) - ZONA ARTIGIANALE PIP

Nel 2009 è stato presentato un progetto per la costruzione dell'insediamento produttivo artigianale per attività di lavorazione del marmo, consistente nella costruzione di un capannone, recinzione, collocazione di un telaio diamantato monolama, gru a cavalletto e sistemazione esterna.



Tale progetto è stato esitato nella seduta del 29/10/2010 con esito favorevole. Tuttavia a tale parere non ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia.

Preliminarmente nell'anno 2009, è stata chiesta della ditta **** Omissis **** una autorizzazione per eseguire i lavori di livellamento superficiale del terreno con tout-venant e per il deposito di blocchi di marmo. Per tale richiesta il Comune di Buseto ha emesso una autorizzazione n.734/2009.

In occasione del sopralluogo peritale, in atto è stato riscontrato che sono stati eseguiti i lavori previsti nel progetto del 2009-2010, ad eccezione della costruzione del capannone.

Per tali interventi parziali, dalle ricerche presso l'UTC di Buseto Palizzolo non è stato riscontrato il rilascio di alcun titolo abilitativo, ad eccezione dell'autorizzazione sopra citata.

Pertanto tali interventi (collocazione di gru a cavalletto, realizzazione di tettoia in acciaio, basamenti in c.a., etc...) sono da ritenersi abusivi.

Per la regolarizzazione di tali interventi, con la messa in pristino, si stima un costo di €. 8.000,00.

Nella stima sarà apportata una specifica detrazione al valore complessivo ottenuto per confronto con aree libere, proprio per la valutazione di tali oneri di demolizione e bonifica.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Livorno

DESCRIZIONE

Lotto di terreno libero edificabile contraddistinto in catasto al Foglio 83 part.667, della superficie catastale di mq 374.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno confina: a sud con la via Livorno, ad est con la particella 668, ad ovest con la particella 666, a nord con stradella di accesso ai lotti prolungamento della via Firenze.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	374,00 mq	374,00 mq	1,00	374,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				374,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1948 al 09/08/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 39 50 Reddito dominicale € 5,10 Reddito agrario € 2,86
Dal 09/08/1968 al 23/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 39 50 Reddito dominicale € 5,10 Reddito agrario € 2,86
Dal 23/06/1987 al 17/06/1992	**** Omissis ****.	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 39 50 Reddito dominicale € 5,10 Reddito agrario € 2,86
Dal 17/06/1992 al 06/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.5
Dal 06/06/2000 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 667 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 03 74 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,27

DATI CATASTALI

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
83	667				Seminativo	5	00 03 74 mq	0,48 €	0,27 €	

Corrispondenza catastale

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



STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno in atto risulta libero.

PRECISAZIONI

Come si legge nella nota di trascrizione n.12868/10703 del 25/06/1992, relativa all'atto di Compravendita del 17/06/1992 rep. 13096 rogato dal Notaio **** Omissis ****:

"La venditrice dichiarò:

- che gli immobili in oggetto fanno parte del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Custonaci con delibera consiliare n.35 in data 25/03/1985, riconosciuta esente da vizi di legittimità dalla Commissione provinciale di controllo di Trapani nella seduta del 04/10/1985 n.29152 di protocollo e 35140 di decisione;
- che la convenzione relativa al detto Piano di lottizzazione venne stipulata tra la ditta lottizzante ed il Comune di Custonaci con atto ricevuto dal dott. **** Omissis ****, segretario capo del Comune di Custonaci in data 15/02/1986, registrato a Trapani il 03/03/1986 al n.1639;
- che la ditta lottizzante ha ultimato la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal richiamato Piano di lottizzazione e convenzione in data 10/10/1986, come da certificazione del Direttore dei Lavori in data 14/10/1986, prot. n.9801 e che le opere stesse sono state regolarmente collaudate dall'Ufficio tecnico del Comune di Custonaci in data 31/10/1986 per come risulta dal verbale in pari data, redatto dal geom. **** Omissis ****, dirigente dell'Ufficio tecnico comunale di Custonaci;
- che più precisamente la realizzazione delle dette opere di urbanizzazione è avvenuta giusta Concessione Edilizia 8/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Custonaci in data 22/03/1986;
- e che il trasferimento delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione stesse è avvenuto giusto il sopra citato atto ai miei rogiti in data 23/06/1987."

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	17/06/1992	13096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/06/1992	12868	10703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Custonaci in data 28/04/2023, che si allega, il lotto di terreno nello strumento urbanistico ricade in zona residenziale C2.

Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti:

ZONA RESIDENZIALE C2:

- simbologia: - C2 - Casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00;
- Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,160;
- Parcheggi pubblici: mq/mq 0,140;
- Destinazione d'uso: abitazione;
- Altezza mt 8,00;
- Numero Piani 1-2;

Altre prescrizioni: in detta zona ai fini dell'edificazione è necessaria la preventiva lottizzazione.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45

DESCRIZIONE

Lotto libero di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Custonaci nella via del Mare 43/45, angolo via Santa Lucia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Lotto di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato di piano terra e primo sito in Custonaci nella Contrada Santa Lucia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	149,83 mq	149,83 mq	1,00	149,83 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				149,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,83 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 201, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 201, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 96,06 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	201	2		A4	2	6 vani		96,06 €	T	

Corrispondenza catastale

In atto l'immobile è stato completamente demolito, lasciando solo l'area libera.

STATO CONSERVATIVO

In atto è presente un lotto libero.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/02/1985	3351	2961



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 08/03/2022 ai nn. 4490/3769 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, nata il 06/07/1908 a Custonaci (TP), c.f. **** Omissis ****, da parte degli eredi signori **** Omissis ****, nascente da atto del Tribunale di Trapani del 12/07/2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €59,00 di tassa di bollo e €35,00 di tassa ipotecaria.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B: "Edilizia continua, discontinua, palazzine, villette, casette".

Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,80;
- Aree per l'istruzione: mq/mq 0,080
- Aree di interesse comune: mq/mq 0,036;
- Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,165;
- Parcheggi pubblici: mq/mq 0,145;
- Destinazione d'uso: abitazione, uffici, artigianale, servizi;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq;
- Altezza mt 12,00;
- Numero Piani 1-3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche presso l'UTC del Comune di Custonaci, è stato riscontrato un progetto per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato di piano terra e primo.

Negli elaborati grafici a corredo del progetto, che risulta approvato con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17/10/2002, è rappresentato l'immobile nella sua consistenza originaria.

In atto di tale immobile è possibile riscontrare solo la sagoma, essendo stato interamente demolito.

Si precisa che per tale attività non è stata rilasciata da parte del Comune nessuna Concessione Edilizia.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35

DESCRIZIONE

Metà indivisa di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Custonaci nella via Piano Alastre al civico 35.

L'unità abitabile è composta:

- al piano seminterrato da un vano cucina-soggiorno con annesso un wc e il vano scala con attiguo un piccolo vano riposto; il piano seminterrato è accessibile sia dal lato nord attraverso una veranda scoperta ed un camminamento proveniente dalla via Piano Alastra, sia dai piani superiori attraverso il vano scala; al piano seminterrato è collocata anche la cisterna per la riserva idrica;
- al piano terra da un ingresso, disimpegno, da un vano accessibile direttamente dalla via Piano Alastra dal civico 33 attraverso una apertura munita di saracinesca metallica, un vano lettino, un soggiorno, la cucina e la scala;
- al piano primo da un vano letto, un lettino, un bagno, un vano pranzo, il vano scala e due piccoli disimpegni;
- al secondo piano da un vano lavanderia attiguo al vano scala e da due lastrici solari.

Sul lato del prospetto principale esiste una pensilina balcone, mentre sul lato retrostante sono presenti due balconi, uno per piano.

L'immobile insiste su un lotto di pertinenza di 1.143 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

L'immobile, compreso il lotto di pertinenza, confina: a sud con la via Piano Alastra; ad est con la particella catastale 545; ad ovest con la particella 476 e 542; a nord con la particella 556 descritta al Bene 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano seminterrato	43,97 mq	55,54 mq	1,00	55,54 mq	2,40 m	S1
Piano terra	79,89 mq	100,67 mq	1,00	100,67 mq	3,10 m	T
Balcone piano terra	5,04 mq	5,04 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	T
Piano primo	82,40 mq	102,88 mq	1,00	102,88 mq	2,90 m	1
Balconi scoperti	10,08 mq	10,08 mq	0,25	2,52 mq	0,00 m	1
Piano secondo (lavanderia)	10,31 mq	14,58 mq	1,00	14,58 mq	2,45 m	2
Lastrici solari	74,49 mq	86,37 mq	0,10	8,64 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				286,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,09 mq		

L'altezza utile interna del locale lavanderia al piano terrazzo è variabile da circa 2,67 m a 2,25 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 494 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12,5 vani Rendita € 645,57 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 494 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 309 mq Rendita € 645,57 Piano S1-T-1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	494			A3	7	12,5 vani	309 mq	645,57 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

I frontalini dei balconi sono interessati da fenomeni di ossidazione con espulsione del copriferro.

Le facciate sono interessate da lesioni in corrispondenza dei cordoli di coronamento dei solai, che hanno provocato infiltrazioni d'acqua soprattutto nella parete est della camera da letto del piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di conci di tufo. I solai piani in laterocemento, ad eccezione del solaio di copertura del vano lavanderia che è spiovente.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile; i prospetti sono rivestiti con intonaco per esterni; la facciata su via Piana Alastra ha il piano terra rivestito con lastre di marmo.

Le scale sono rivestite con lastre di marmo ed illuminate da una apertura posta sulla parete lato ovest e munita di infisso in alluminio anodizzato e vetri.

I pavimenti interni sono in marmo, ad eccezioni di alcuni ambienti pavimentati con mattoni di scaglietta.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro muniti di serrande avvolgibili in pvc.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

Le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La corte è in parte pavimentata con battuto di cemento, in parte sistemata a veranda pavimentata con mattoni di scaglietta e delimitata con muretti decorativi, in parte destinata a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza della signora **** Omissis ****, comproprietaria non eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1959	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1959		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €59,00 di tassa di bollo e €35,00 di tassa ipotecaria.



NORMATIVA URBANISTICA

Nello strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea C2.

Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti:

ZONA RESIDENZIALE C2:

- simbologia: - C2 - Casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00;
- Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,160;
- Parcheggi pubblici: mq/mq 0,140;
- Destinazione d'uso: abitazione;
- Altezza mt 8,00;
- Numero Piani 1-2;

Altre prescrizioni: in detta zona ai fini dell'edificazione è necessaria la preventiva lottizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Per tale abuso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Custonaci la Concessione Edilizia in sanatoria n.505/2004 in data 24/11/2004.

In occasione del sopralluogo peritale è stata accertata la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali relativi a tale Concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione energetica, come da incarico ricevuto dal G.E.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Unità abitabile composta al piano terra da: 4 vani, un vano sgombero, un riposto, un bagno ed un ingresso-disimpegno, oltre locale lavanderia nei lastrici solari, accessibile da una scala esterna in c.a. posta tra il fabbricato ed il confine sud del lotto.

Il fabbricato insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche un magazzino terrano, meglio descritto al Bene 7.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Magazzino terrano composto da un unico vano nel quale è ricavato un piccolo wc.

Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile principale, meglio descritta al Bene 6.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

L'immobile, compresa la corte di pertinenza su cui insiste anche il magazzino descritto al Bene 7, confina: a nord con via del Mare, ad est e a sud con aventi causa **** Omissis ****, ad ovest con aventi causa **** Omissis ****.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Il magazzino, compresa la corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile descritta al Bene 6, confina: a nord con via del Mare, ad est e a sud con aventi causa **** Omissis ****, ad ovest con aventi causa **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,73 mq	140,35 mq	1,00	140,35 mq	3,12 m	T
Vano sgombero	17,22 mq	21,45 mq	1,00	21,45 mq	2,55 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,80 mq		

Il vano sgombero al piano primo ha una copertura inclinata. L'altezza interna varia da 2.30 a 2.80 m.



BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,37 mq	36,14 mq	1,00	36,14 mq	3,12 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,14 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 511,29 Piano T

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 3 Categoria C2 Cl.10, Cons. 28 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 3 Categoria C2 Cl.10, Cons. 28 mq Rendita € 111,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 218, Sub. 3 Categoria C2 Cl.10, Cons. 28 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 111,35 Piano T



DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	218	2		A7	4	5,5 vani	144 mq	511,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, al piano terra la finestra della cucina in atto è in posizione diversa. Inoltre nella planimetria non è riportato il vano di sgombero posto al piano primo. Per l'aggiornamento si stima un costo di €. 500,00.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	218	3		C2	10	28 mq	37 mq	111,35 €	T	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale la finestra del wc è posta sulla parete est, mentre in atto si trova nella parete nord. Per l'aggiornamento della planimetria si stima un costo di €. 500,00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

In occasione del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di macchie di umidità e di alcune lesioni alle pareti. Lo stato di conservazione complessivo è mediocre.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Lo stato di conservazione del magazzino è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

L'immobile in oggetto è costituito da una unità abitabile a piano terra e da un locale sgombero al piano primo, accessibile da una scala esterna che permette l'accesso anche ai lastrici solari.



Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo, solai piani in laterocemento ad eccezione di quello di copertura del vano sgombero che è spiovente, fondazioni e cordoli di coronamento dei solai in conglomerato cementizio armato. I tramezzi sono in segati di tufo.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile, i prospetti sono rivestiti con intonaco (solo traversato) e con zoccolatura di pietrella di marmo fino al davanzale delle finestre.

I pavimenti sono rivestiti in parte in ceramica ed in parte in marmo.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno naturale con vetro semplice e serrande avvolgibili.

Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, così come la cucina.

L'immobile risulta sopraelevato rispetto al piano della corte di 55 cm circa. Lungo tutto il prospetto lato ovest è presente un camminamento largo 1 m, anch'esso a quota +55 cm.

La scala esterna di accesso ai lastrici solari è in cemento armato.

La corte di pertinenza è pavimentata e sistemata con aiuole.

All'interno della corte, in corrispondenza dell'accesso carrabile, è presente una zona per il parcheggio pavimentata con mattoni di ghiaietta.

Il lotto è completamente recintato, nella parte prospettante la via pubblica la recinzione è costituita da muretti e superiore ringhiera in ferro, munita di cancello pedonale e carrabile.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Il magazzino è realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo, solai piani in laterocemento fondazioni e cordoli di coronamento dei solai in conglomerato cementizio armato. I tramezzi sono in segati di tufo.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, i prospetti sono rivestiti con intonaco (solo traversato).

I pavimenti sono rivestiti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia.

Il wc è dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia. Le pareti del wc sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La corte di pertinenza è pavimentata e sistemata con aiuole.

All'interno della corte, in corrispondenza dell'accesso carrabile, è presente una zona per il parcheggio pavimentata con mattoni di ghiaietta.

Il lotto è completamente recintato, nella parte prospettante la via pubblica la recinzione è costituita da muretti e superiore ringhiera in ferro, munita di cancello pedonale e carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

L'immobile è in uso agli esecutati.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

L'immobile è in uso agli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/02/1985	3351	2961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		1417	311

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/02/1985	3351	2961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		1417	311

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441



Importo: € 88.357,59
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro Marceca Filippo, Castiglione Antonina

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €59,00 di tassa di bollo e €35,00 di tassa ipotecaria.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €59,00 di tassa di bollo e €35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 E N° 7 - FABBRICATO CIVILE E MAGAZZINO UBICATI A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B: "Edilizia continua, discontinua, palazzine, villette, casette".

Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,80;
- Aree per l'istruzione: mq/mq 0,080
- Aree di interesse comune: mq/mq 0,036;
- Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,165;
- Parcheggi pubblici: mq/mq 0,145;
- Destinazione d'uso: abitazione, uffici, artigianale, servizi;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq;
- Altezza mt 12,00;
- Numero Piani 1-3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

L'immobile è stato costruito negli anni 1977-1978 in assenza di Concessione edilizia.

Per tale abuso in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85, pratica n. 594, con prot. 8801.

Con nota del 12/10/2021, il Comune di Custonaci ha comunicato che "per la definizione della pratica e per il conseguenziale successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre acquisire la seguente documentazione:

- autorizzazione allo scarico;



- *dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (L. 340/2000 e smi) ove si attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416bis, 648bis, 648ter del Codice Penale;*
- *n.1 marca da bollo di €. 16,00"*

Gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria sono conformi allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo peritale.

Per il completamento dell'iter di sanatoria, che comprende sia il fabbricato descritto al bene 6 che il magazzino descritto al bene 7, può stimarsi un costo complessivo di €. 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica come da incarico ricevuto dal G.E.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA DEL MARE, 18, PIANO T

Il magazzino è stato costruito negli anni 1977-1978 in assenza di Concessione edilizia.

Per tale abuso in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85, pratica n. 594, con prot. 8801.

Con nota del 12/10/2021, il Comune di Custonaci ha comunicato che "*per la definizione della pratica e per il consequenziale successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre acquisire la seguente documentazione:*

- *autorizzazione allo scarico;*
- *dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (L. 340/2000 e s.m.i.) ove si attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416bis, 648bis, 648ter del Codice Penale;*
- *n.1 marca da bollo di €. 16,00"*

Gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria sono conformi allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo peritale, ad eccezione della finestra del locale wc che nel progetto era indicata nella facciata lato est mentre in atto si trova nella facciata lato nord.

Per il completamento dell'iter di sanatoria, che comprende sia il fabbricato descritto al bene 6 che il magazzino descritto al bene 7, può stimarsi un costo complessivo di €. 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile in oggetto è da intendersi ricadente nelle condizioni previste alla lettera d) dell'Appendice A ("Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Esclusioni APE") del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici". Pertanto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 556, ubicato lungo la via Piano Alastre.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 557, ubicato lungo la via Piano Alastre.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Il terreno in oggetto confina: a nord con la particella 546, ad est in parte con la particella 494, di proprietà della stessa ditta, e con la particella 545, a sud-ovest con la particella 543, a nord-ovest con la particella 557 descritta al bene 9.

Si precisa che una parte della particella in oggetto è occupata dalla sede stradale della via Piano Alastre.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Il terreno in oggetto confina: a nord con la particella 611, ad est in parte con la particella 631 e 546, e con la particella 545, ad ovest con la particella 636, a sud-est con la particella 556 descritta al bene 8, in parte occupata dalla sede stradale della via Piano Alastre.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale, che si allega.

La particella è stata oggetto di esproprio per la realizzazione di viabilità urbana, riducendo la superficie.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	175,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale, che si allega.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1948 al 13/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 20 70 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 1,50
Dal 13/05/1999 al 25/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 494 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 20 70
Dal 25/11/1999 al 16/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 556 Categoria F1, Cons. 300 mq

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1948 al 13/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 177 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 20 70 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 1,50
Dal 13/05/1999 al 25/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 494 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 20 70
Dal 25/11/1999 al 24/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 557 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 06 27
Dal 24/02/2017 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 557 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 01 75



DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	556			F1		300 mq				

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

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	
64	557				Ente urbano		00 01 75 mq				

Corrispondenza catastale

L'attuale particella 557 scaturisce dal frazionamento dell'originaria particella 557 avente consistenza di mq 627. Il frazionamento si origina dalla costruzione dei vicini alloggi popolari. In particolare, una porzione dell'originaria 557 è stata assorbita dalla particella 611, quella su cui sorgono gli alloggi di edilizia popolare, una parte ha originato la particella 632 (di mq 280) e la restante parte (di mq 175) rappresenta l'attuale particella 557.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Il lotto di terreno è in parte occupato dalla carreggiata della via Piano Alastre, la restante parte è destinata a piazzola di sosta e delimitata da muretti perimetrali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

L'immobile è occupato dalla viabilità pubblica, in particolare rappresenta una piazzola di sosta ai lati della via Piano Alastre.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1959	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 08/03/2022 ai nn.4489/3768 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, nato il 21/02/1908 a Custonaci, c.f. **** Omissis ****, da parte degli eredi signori **** Omissis ****, nascente da Atto Tribunale di Trapani del 12/07/2021.

Da ricerche ipocatastali non è stato riscontrato nulla relativamente all'esproprio finalizzato all'occupazione da parte della sede stradale, che in atto risulta aperta al pubblico transito.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1959	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 08/03/2022 ai nn.4489/3768 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, nato il 21/02/1908 a Custonaci, c.f. **** Omissis ****, da parte degli eredi signori **** Omissis ****, nascente da Atto Tribunale di Trapani del 12/07/2021.

Da ricerche ipocatastali non è stato riscontrato nulla relativamente all'esproprio finalizzato all'occupazione da parte della sede stradale, che in atto risulta aperta al pubblico transito.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 29/09/2014
Reg. gen. 18089 - Reg. part. 1441
Importo: € 88.357,59
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73
Iscritto a Trapani il 23/11/2016
Reg. gen. 20933 - Reg. part. 2132
Importo: € 195.440,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.720,22

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 03/02/2016
Reg. gen. 2070 - Reg. part. 1706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 16/05/2022
Reg. gen. 10028 - Reg. part. 8365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 E N° 9 - TERRENI UBICATI A CUSTONACI (TP) - VIA PIANO ALASTRE

Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Custonaci in data 28/04/2023, le particelle di terreno nello strumento urbanistico ricadono in zona residenziale C5.

Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti:

ZONA RESIDENZIALE C5:

- simbologia: - C5 - Edilizia economica e sovvenzionata
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,80
- Aree per l'istruzione: mq/mq 0,040;
- Attrezzature di interesse comuni: mq/mq 0,020;
- Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,120;
- Parcheggi pubblici: mq/mq 0,030;
- Destinazione d'uso: abitazione, artigianato, servizi;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,20;
- Altezza mt 8,00;
- Numero Piani 1-2;
- Distanza minima dal confine: mt 10,00.

Per le ulteriori indicazioni si rimanda al sopra citato CDU che si allega.

Nel Certificato non si fa riferimento alla destinazione di porzione delle particelle quale sede di viabilità urbana.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comuni di Buseto Palizzolo e Custonaci, semestre 2-2022, con destinazione "residenziale" e "produttiva".

Per i terreni sono stati presi come riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Trapani pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella formazione dei lotti si è tenuto conto dell'indipendenza funzionale dei beni stimati e quelli omogenei per ubicazione geografica e per utilizzazione sono stati accorpati in un unico lotto, nell'ottica di una ottimizzazione della vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.292 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1651, ricadente in zona territoriale D1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 292, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.729,93
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.293 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1653, ricadente in zona territoriale D1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 293, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.770,79

Per la stima dei beni, si è considerato che trattasi di lotto edificabile con progetto approvato per la realizzazione di un capannone della superficie in pianta di mq 675 circa.

Da ricerche presso OMI e altre fonti, il valore al mq di capannoni tipici per il Comune di Buseto e altri comuni limitrofi si può attestare su 400,00 €/mq. Considerando l'incidenza del lotto sul valore di trasformazione del capannone pari al 25%, tenuto conto che il lotto (della superficie complessiva di mq 3304) ricade in zona urbanizzata e specifica, il valore del terreno può stimarsi in €. 400,00 x mq 675 x 0,25 = € 67.500,00, da cui un valore unitario pari a € 67.500,00 / mq 3304 = €. 20,43.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP	1651,00 mq	20,43 €/mq	€ 33.729,93	100,00%	€ 33.729,93
Bene N° 2 - Terreno Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP	1653,00 mq	20,43 €/mq	€ 33.770,79	100,00%	€ 33.770,79
				Valore di stima:	€ 67.500,72

Valore di stima: € 67.500,72

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%
Oneri di demolizione e regolarizzazione	8000,00	€

Valore finale di stima: € 49.375,61

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Livorno**
 Lotto di terreno libero edificabile contraddistinto in catasto al Foglio 83 part.667, della superficie catastale di mq 374.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 667, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.180,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Custonaci (TP) - Via Livorno	374,00 mq	70,00 €/mq	€ 26.180,00	100,00%	€ 26.180,00
				Valore di stima:	€ 26.180,00

Valore di stima: € 26.180,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.253,00



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45
Lotto libero di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Custonaci nella via del Mare 43/45, angolo via Santa Lucia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 201, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 18.728,75
Trattandosi di un lotto libero, essendo stato demolito in assenza di titoli abilitativi l'immobile originariamente presente, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene opportuno stimare il bene quale lotto libero edificabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45	149,83 mq	250,00 €/mq	€ 37.457,50	50,00%	€ 18.728,75
				Valore di stima:	€ 18.728,75

Valore di stima: € 18.728,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15% previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.919,44

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35
Metà indivisa di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Custonaci nella via Piano Alastre al civico 35. L'unità abitabile è composta: - al piano seminterrato da un vano cucina-soggiorno con annesso un wc e il vano scala con attiguo un piccolo vano riposto; il piano seminterrato è accessibile sia dal lato nord attraverso una veranda scoperta ed un camminamento proveniente dalla via Piano Alastra, sia dai piani superiori attraverso il vano scala; al piano seminterrato è collocata anche la cisterna per la riserva idrica; - al piano terra da un ingresso, disimpegno, da un vano accessibile direttamente dalla via Piano Alastra dal civico 33 attraverso una apertura munita di saracinesca metallica, un vano lettino, un soggiorno, la cucina e la scala; - al piano primo da un vano letto, un lettino, un bagno, un vano pranzo, il vano scala e due piccoli disimpegni; - al secondo piano da un vano lavanderia attiguo al vano scala e da due lastrici solari. Sul lato del prospetto principale esiste una pensilina balcone, mentre sul lato retrostante sono presenti due balconi, uno per piano. L'immobile insiste su un lotto di pertinenza di 1.143 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 494, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 92.979,25



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35	286,09 mq	650,00 €/mq	€ 185.958,50	50,00%	€ 92.979,25
				Valore di stima:	€ 92.979,25

Valore di stima: € 92.979,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15% previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 79.032,36

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
 Unità abitabile composta al piano terra da: 4 vani, un vano sgombero, un riposto, un bagno ed un ingresso-disimpegno, oltre locale lavanderia nei lastrici solari, accessibile da una scala esterna in c.a. posta tra il fabbricato ed il confine sud del lotto. Il fabbricato insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche un magazzino terrano, meglio descritto al Bene 7.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 2, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 60.675,00
- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
 Magazzino terrano composto da un unico vano nel quale è ricavato un piccolo wc. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile principale, meglio descritta al Bene 6.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 9.035,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	161,80 mq	750,00 €/mq	€ 121.350,00	50,00%	€ 60.675,00
Bene N° 7 - Magazzino Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T	36,14 mq	500,00 €/mq	€ 18.070,00	50,00%	€ 9.035,00
				Valore di stima:	€ 69.710,00



Valore di stima: € 69.710,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota parte del 50% degli Oneri di regolarizzazione catastale (1/2 di € 1.000,00)	500,00	€
Quota parte del 50% degli Oneri di regolarizzazione urbanistica (completamento sanatoria, 1/2 di € 1.500,00)	750,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 58.003,50

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 556, ubicato lungo la via Piano Alastre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 556, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 450,00
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 557, ubicato lungo la via Piano Alastre.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 557, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 262,50
-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	300,00 mq	3,00 €/mq	€ 900,00	50,00%	€ 450,00
Bene N° 9 - Terreno Custonaci (TP) - Via Piano Alastre	175,00 mq	3,00 €/mq	€ 525,00	50,00%	€ 262,50
Valore di stima:					€ 712,50

Valore di stima: € 712,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 605,63



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Erice, li 19/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Verbali di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato 2 - Bene 1 e 2 - Nota di trascrizione Atto di cessione del 01.07.2010 rep 37528
- ✓ Allegato 3 - Beni 1 e 2 - Certificato di destinazione urbanistica F.3 p. 292-293
- ✓ Allegato 4 - Beni 1 e 2 - Tavole progetto approvato dal Comune di Busetto
- ✓ Allegato 5 - Beni 1 e 2 - Autorizzazione n.734-2009 Comune di Busetto Palizzolo
- ✓ Allegato 6 - Bene 1 - Visura catastale storica F.3 part.292 Busetto Palizzolo
- ✓ Allegato 7 - Bene 2 - Visura catastale storica F.3 part.293 Busetto Palizzolo
- ✓ Allegato 8 - Beni 1 e 2 - Estratto di mappa F.3 part. 292-293
- ✓ Allegato 9 - Bene 3 - Nota di trascrizione Atto rep.13096 del 17.06.1992
- ✓ Allegato 10 - Bene 3 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato 11 - Bene 3 - Visura catastale storica Foglio 83 part.667
- ✓ Allegato 12 - Bene 3 - Estratto di mappa f.83 part.667
- ✓ Allegato 13 - Bene 4 - Stralcio Elaborati Stato di fatto e progetto approvato in data 17.10.2002 n.15
- ✓ Allegato 14 - Bene 4 - Visura catastale storica F.84 part.201 sub 2 Custonaci
- ✓ Allegato 15 - Bene 5 - Concessione in sanatoria n.505-2004
- ✓ Allegato 16 - Bene 5 - Tavola progetto approvato in sanatoria
- ✓ Allegato 17 - Bene 5 - Visura catastale storica F.64 part.494 Custonaci
- ✓ Allegato 18 - Bene 5 - Planimetria F.64 part.494 Custonaci
- ✓ Allegato 19 - Bene 5 - Attestato di prestazione energetica F.64 part. 494
- ✓ Allegato 20 - Beni 6 e 7 - Documentazione istanza di sanatoria L.47-85
- ✓ Allegato 21 - Bene 6 - Visura catastale storica F.84 part.218 sub 2 Custonaci



- ✓ Allegato 22 - Bene 6 - Planimetria F.84 part.218 sub 2 Custonaci
- ✓ Allegato 23 - Bene 6 - Attestato di prestazione energetica F.84 part.218 sub 2
- ✓ Allegato 24 - Bene 7 - Visura catastale storica F.84 part.218 sub 3 Custonaci
- ✓ Allegato 25 - Bene 7 - Planimetria F.84 part.218 sub 3 Custonaci
- ✓ Allegato 26 - Bene 8 e 9 - Certificato di destinazione urbanistica F.64 p.556 e 557
- ✓ Allegato 27 - Beni 8 e 9 - Estratto di mappa F.64 p.lle 556 e 557
- ✓ Allegato 28 - Bene 8 - Visura catastale storica F. 64 part. 556
- ✓ Allegato 29 - Bene 9 - Visura catastale storica F. 64 part. 557
- ✓ Allegato 30 - Nota di trascrizione denuncia di successione del 19.06.1980
- ✓ Allegato 31 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.292 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1651, ricadente in zona territoriale D1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 292, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buseto Palizzolo in data 30/03/2023, le particelle catastali 292 e 293, secondo le previsioni del vigente PRG, ricadono per intero in zona D1 "Insediamenti produttivi". Nelle NTA, all'art. 18, si legge: "- Destinazione d'uso: artigianale e industriale; - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,50; - Indice di copertura: mq/mq 0,33; - Altezza massima: ml 7,00; - Numero di piani fuori terra: n.2; - Distacco minimo tra fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - Distacco minimo dal confine: ml 5,00; - Distanza minima da strade: D.M. 1444 del 02/04/1968 art. 9; - Non sono consentite costruzioni per abitazioni, tranne quella per il custode; - Area a parcheggi: Art. 5 D.M. 02/04/1968 n.1444."
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP
Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.293 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1653, ricadente in zona territoriale D1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 293, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buseto Palizzolo in data 30/03/2023, le particelle catastali 292 e 293, secondo le previsioni del vigente PRG, ricadono per intero in zona D1 "Insediamenti produttivi". Nelle NTA, all'art. 18, si legge: "- Destinazione d'uso: artigianale e industriale; - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,50; - Indice di copertura: mq/mq 0,33; - Altezza massima: ml 7,00; - Numero di piani fuori terra: n.2; - Distacco minimo tra fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; - Distacco minimo dal confine: ml 5,00; - Distanza minima da strade: D.M. 1444 del 02/04/1968 art. 9; - Non sono consentite costruzioni per abitazioni, tranne quella per il custode; - Area a parcheggi: Art. 5 D.M. 02/04/1968 n.1444."

Prezzo base d'asta: € 49.375,61

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Livorno
Lotto di terreno libero edificabile contraddistinto in catasto al Foglio 83 part.667, della superficie catastale di mq 374. Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 667, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Custonaci in data 28/04/2023, che si allega, il lotto di terreno nello strumento urbanistico ricade in zona residenziale C2. Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: ZONA RESIDENZIALE C2: - simbologia: - C2 - Casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,160; - Parcheggi



pubblici: mq/mq 0,140; - Destinazione d'uso: abitazione; - Altezza mt 8,00; - Numero Piani 1-2; Altre prescrizioni: in detta zona ai fini dell'edificazione è necessaria la preventiva lottizzazione.

Prezzo base d'asta: € 22.253,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45
Lotto libero di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Custonaci nella via del Mare 43/45, angolo via Santa Lucia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 201, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B: "Edilizia continua, discontinua, palazzine, villette, casette". Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,80; - Aree per l'istruzione: mq/mq 0,080 - Aree di interesse comune: mq/mq 0,036; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,165; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,145; - Destinazione d'uso: abitazione, uffici, artigianale, servizi; - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq; - Altezza mt 12,00; - Numero Piani 1-3.

Prezzo base d'asta: € 15.919,44

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35
Metà indivisa di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Custonaci nella via Piano Alastre al civico 35. L'unità abitabile è composta: - al piano seminterrato da un vano cucina-soggiorno con annesso un wc e il vano scala con attiguo un piccolo vano riposto; il piano seminterrato è accessibile sia dal lato nord attraverso una veranda scoperta ed un camminamento proveniente dalla via Piano Alastra, sia dai piani superiori attraverso il vano scala; al piano seminterrato è collocata anche la cisterna per la riserva idrica; - al piano terra da un ingresso, disimpegno, da un vano accessibile direttamente dalla via Piano Alastra dal civico 33 attraverso una apertura munita di saracinesca metallica, un vano lettino, un soggiorno, la cucina e la scala; - al piano primo da un vano letto, un lettino, un bagno, un vano pranzo, il vano scala e due piccoli disimpegni; - al secondo piano da un vano lavanderia attiguo al vano scala e da due lastrici solari. Sul lato del prospetto principale esiste una pensilina balcone, mentre sul lato retrostante sono presenti due balconi, uno per piano. L'immobile insiste su un lotto di pertinenza di 1.143 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 494, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea C2. Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: ZONA RESIDENZIALE C2: - simbologia: - C2 - Casette unifamiliari, villette, ville, casette bifamiliari - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,160; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,140; - Destinazione d'uso: abitazione; - Altezza mt 8,00; - Numero Piani 1-2; Altre prescrizioni: in detta zona ai fini dell'edificazione è necessaria la preventiva lottizzazione.

Prezzo base d'asta: € 79.032,36



LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
Unità abitabile composta al piano terra da: 4 vani, un vano sgombero, un riposto, un bagno ed un ingresso-disimpegno, oltre locale lavanderia nei lastrici solari, accessibile da una scala esterna in c.a. posta tra il fabbricato ed il confine sud del lotto. Il fabbricato insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche un magazzino terrano, meglio descritto al Bene 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B: "Edilizia continua, discontinua, palazzine, villette, casette". Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,80; - Aree per l'istruzione: mq/mq 0,080 - Aree di interesse comune: mq/mq 0,036; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,165; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,145; - Destinazione d'uso: abitazione, uffici, artigianale, servizi; - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq; - Altezza mt 12,00; - Numero Piani 1-3.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T
Magazzino terrano composto da un unico vano nel quale è ricavato un piccolo wc. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile principale, meglio descritta al Bene 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea B: "Edilizia continua, discontinua, palazzine, villette, casette". Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,80; - Aree per l'istruzione: mq/mq 0,080 - Aree di interesse comune: mq/mq 0,036; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,165; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,145; - Destinazione d'uso: abitazione, uffici, artigianale, servizi; - Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq; - Altezza mt 12,00; - Numero Piani 1-3.

Prezzo base d'asta: € 58.003,50

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 556, ubicato lungo la via Piano Alastre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 556, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Custonaci in data 28/04/2023, il lotto di terreno nello strumento urbanistico ricade in zona residenziale C5. Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: ZONA RESIDENZIALE C5: - simbologia: - C5 - Edilizia economica e sovvenzionata - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,80 - Aree per l'istruzione: mq/mq 0,040; - Attrezzature di interesse comuni: mq/mq 0,020; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,120; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,030; - Destinazione d'uso: abitazione, artigianato, servizi; - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,20; - Altezza mt 8,00; - Numero Piani 1-2; - Distanza minima dal confine: mt 10,00. Per le ulteriori indicazioni si rimanda al sopra citato CDU che si allega. Nel Certificato non si fa riferimento alla destinazione di porzione della particella quale sede di viabilità urbana.



- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via Piano Alastre
Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 557, ubicato lungo la via Piano Alastre. Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 557, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Custonaci in data 28/04/2023, il lotto di terreno nello strumento urbanistico ricade in zona residenziale C5. Le Norme di attuazione relative alla predetta zona sono le seguenti: ZONA RESIDENZIALE C5: - simbologia: - C5 - Edilizia economica e sovvenzionata - Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,80 - Aree per l'istruzione: mq/mq 0,040; - Attrezzature di interesse comuni: mq/mq 0,020; - Spazi pubblici attrezzati: mq/mq 0,120; - Parcheggi pubblici: mq/mq 0,030; - Destinazione d'uso: abitazione, artigianato, servizi; - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,20; - Altezza mt 8,00; - Numero Piani 1-2; - Distanza minima dal confine: mt 10,00. Per le ulteriori indicazioni si rimanda al sopra citato CDU che si allega. Nel Certificato non si fa riferimento alla destinazione di porzione della particella quale sede di viabilità urbana.

Prezzo base d'asta: € 605,63



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.375,61

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 292, Qualità Vigneto	Superficie	1651,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.292 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1651, ricadente in zona territoriale D1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nel lotto di terreno sono presenti macchinari e blocchi di marmo. In occasione del sopralluogo peritale, il sig. **** Omissis ****, fratello del debitore executato sig. **** Omissis ****, ha dichiarato che tali macchinari e i blocchi di marmo depositati nel lotto sono di sua esclusiva proprietà, nella qualità di rappresentante legale della **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Buseto Palizzolo (TP) - Zona artigianale PIP		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 293, Qualità Vigneto	Superficie	1653,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno contraddistinto al F.3 part.293 (ex 220 ex 7) del Comune di Buseto Palizzolo, di mq 1653, ricadente in zona territoriale D1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nel lotto di terreno sono presenti macchinari e blocchi di marmo. In occasione del sopralluogo peritale, il sig. **** Omissis ****, fratello del debitore executato sig. **** Omissis ****, ha dichiarato che tali macchinari e i blocchi di marmo depositati nel lotto sono di sua esclusiva proprietà, nella qualità di rappresentante legale della **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.253,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via Livorno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 667, Qualità Seminativo	Superficie	374,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno libero edificabile contraddistinto in catasto al Foglio 83 part.667, della superficie catastale di mq 374.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.919,44

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via del Mare, 43/45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 201, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	149,83 mq
Stato conservativo:	In atto è presente un lotto libero.		
Descrizione:	Lotto libero di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Custonaci nella via del Mare 43/45, angolo via Santa Lucia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.032,36

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via Piano Alastre, 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 494, Categoria A3	Superficie	286,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione. I frontalini dei balconi sono interessati da fenomeni di ossidazione con espulsione del copriferro. Le facciate sono interessate da lesioni in corrispondenza dei cordoli di coronamento dei solai, che hanno provocato infiltrazioni d'acqua soprattutto nella parete est della camera da letto del piano primo.		
Descrizione:	Metà indivisa di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Custonaci nella via Piano Alastre al civico 35. L'unità abitabile è composta: - al piano seminterrato da un vano cucina-soggiorno con annesso un wc e il vano scala con attiguo un piccolo vano riposto; il piano seminterrato è accessibile sia dal lato nord attraverso una veranda scoperta ed un camminamento proveniente dalla via Piano Alastra, sia dai piani superiori attraverso il vano scala; al piano seminterrato è collocata anche la		



	cisterna per la riserva idrica; - al piano terra da un ingresso, disimpegno, da un vano accessibile direttamente dalla via Piano Alastra dal civico 33 attraverso una apertura munita di saracinesca metallica, un vano lettino, un soggiorno, la cucina e la scala; - al piano primo da un vano letto, un lettino, un bagno, un vano pranzo, il vano scala e due piccoli disimpegni; - al secondo piano da un vano lavanderia attiguo al vano scala e da due lastrici solari. Sul lato del prospetto principale esiste una pensilina balcone, mentre sul lato retrostante sono presenti due balconi, uno per piano. L'immobile insiste su un lotto di pertinenza di 1.143 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.003,50

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	161,80 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di macchie di umidità e di alcune lesioni alle pareti. Lo stato di conservazione complessivo è mediocre.		
Descrizione:	Unità abitabile composta al piano terra da: 4 vani, un vano sgombero, un riposto, un bagno ed un ingresso-disimpegno, oltre locale lavanderia nei lastrici solari, accessibile da una scala esterna in c.a. posta tra il fabbricato ed il confine sud del lotto. Il fabbricato insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche un magazzino terrano, meglio descritto al Bene 7.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso agli esecutati.		

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via del Mare, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 218, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	36,14 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del magazzino è discreto.		
Descrizione:	Magazzino terrano composto da un unico vano nel quale è ricavato un piccolo wc. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile principale, meglio descritta al Bene 6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso agli esecutati.		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 605,63

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via Piano Alastre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 556, Categoria F1	Superficie	300,00 mq
Descrizione:	Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 556, ubicato lungo la via Piano Alastre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via Piano Alastre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 557, Qualità Ente urbano	Superficie	175,00 mq
Descrizione:	Relitto di terreno contraddistinto al Foglio 64 particella 557, ubicato lungo la via Piano Alastre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

