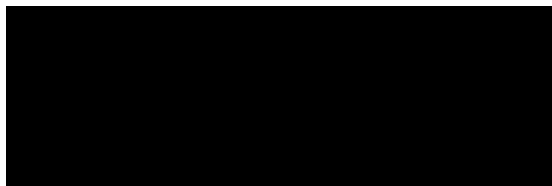

TRIBUNALE DI TRAPANI

UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia integrativa del C.T.U. Perito Geom. Napoli Giuseppe,
nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 18/2024
riguardante l'aggiornamento dei dati censuari
relativamente ai Lotti n. 4 e 5

nei confronti di



nella qualità di titolare dell' 

con sede in Custonaci

Curatore: 

Giudice Delegato: 

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 4	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
DESCRIZIONE e Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima del lotto.....	9
Lotto 5	9
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	12
Divisibilità.....	12
Consistenza	12
Stato conservativo	13
DESCRIZIONE e Caratteristiche prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima del lotto	17

INCARICO

Ad integrazione del mandato conferimento in data 26/06/2024, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Perito Stimatore nel procedimento di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, con provvedimento del 16.06.2025 emesso dal G.D. [REDACTED] e comunicato a mezzo pec il 19.06.2025 dal Curatore [REDACTED] veniva conferito l'incarico: **di curare la denuncia all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio Servizi Catastali) di Trapani, del fabbricato di cui al Lotto 4 e per la redazione dell'APE.**

PREMESSA

I beni di cui si procederà agli aggiornamenti dei atti catastali, riguardano sostanzialmente i Lotti n. 4 e n. 5, poiché oltre alla loro reale consistenza e ubicazione catastale, condividono l'originario titolo di provenienza.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene personale - Immobile proveniente per atto di donazione e successiva costruzione.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di [REDACTED] est con proprietà di [REDACTED] a sud con proprietà dei coniugi [REDACTED] (immobile al successivo Lotto 5) e ad ovest con la via San Vito.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale garage civico 78	148,50 mq	169,30 mq	1,00	169,30 mq	4,00 m	Terra
Unità immobiliare (abusiva) piano Primo	152,90 mq	176,20 mq	1,00	176,20 mq	3,20 m	Primo
Veranda coperta (abusiva) lato est p. 1°	16,15 mq	19,33 mq	0,40	7,73 mq	3,20 m	Primo
Balcone (lato ovest)	8,55 mq	8,55 mq	0,25	2,14 mq	3,20 m	Primo
Unità immobiliare (abusiva) piano Secondo	106,20 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	2,95 m	Secondo
Veranda scoperta (lato est)	16,15 mq	18,15 mq	0,30	5,44 mq	0,00 m	Secondo
Veranda scoperta (lato ovest)	44,45 mq	50,30 mq	0,30	15,09 mq	0,00 m	Secondo
Ingresso - vano scala (abusivo) civico 80	20,80 mq	25,20 mq	0,50	12,60 mq	0,00 m	Terra - 1° - 2°
Cortile - locale tecnico (lato sud) piano Terra	24,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	0,00 m	Terra
Terreno libero pertinenziale (giardino) lato est	450,00 mq	450,00 mq	0,10	45,00 mq	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				568,80 mq		

CONSISTENZA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	298	2		C 6	6	148	158	275,17 €	T	
	89	298	3		A 3	7	7,5 vani	186	387,34 €	1	
	89	298	4		A 3	7	5,5 vani	138	284,05 €	2	

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
89	298 (ex 108)				Ente urbano		770 mq			

Allegato n. 2 visura catastale – pratica di accatastamento con T.M. e DocFa.

Corrispondenza catastale

In seguito al provvedimento del G.D. al fine di provvedere alla denuncia di accatastamento del fabbricato in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Territorio - Servizi Catastali), lo scrivente perito e con l'ausilio di un proprio collaboratore, a provveduto all'aggiornamento di tutti gli atti censuari necessari e precisamente:

* redazione di tipo Mappale n. 158542 approvato in data 31.10.2025, con la soppressione della originaria particella 108 e la costituzione delle nuova particella 298 .

* accatastamento procedura DocFa con presentazione di tutti gli elaborati planimetrici delle unità con costituzione di tutti i subalterni, approvato in data del 20.11.2025 pratica TP0167221.

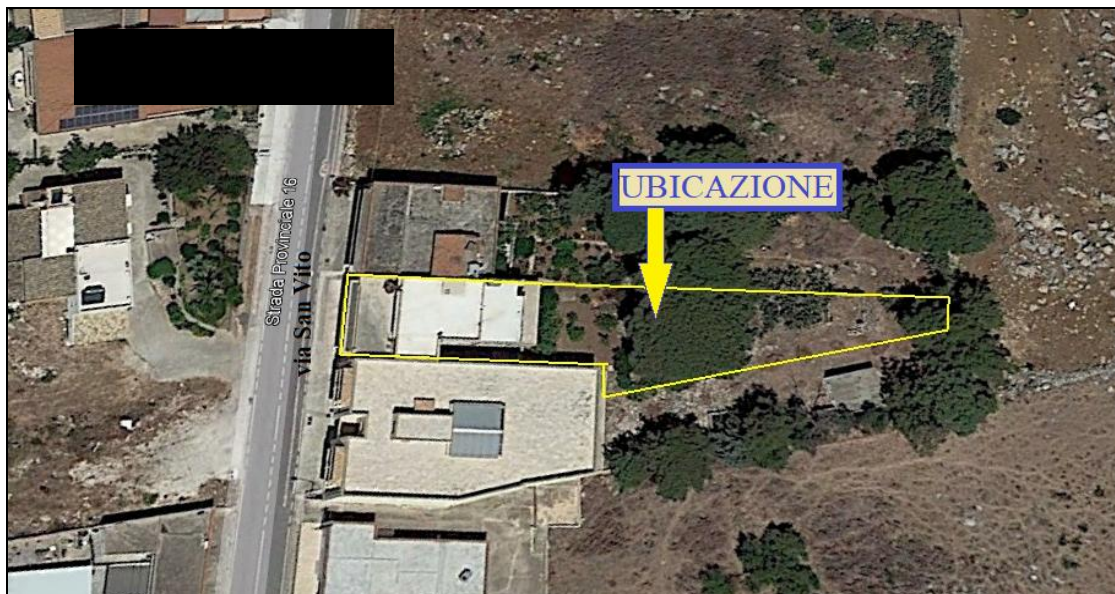
Si precisa che la particella 298 sub. 1, via San Vito n. 78 Piani T-1-2, costituisce bene comune non censibile (Corte, Androne, Vano scala, locale tecnico ai sub. 2-3-4; mentre i subalterni 5-6-7, si identificano come unità in corso di costruzione facente parte del corpo di fabbrica appresso descritto come Lotto 5.

In merito alla consistenza del lotto di terreno esteso catastalmente are 07.70, si precisa che parte della superficie, per mq 90 circa, risulta occupata dal corpo di fabbrica (grezzo) limitrofo - lato sud di proprietà dello stesso [REDACTED] e della [REDACTED]

Il lotto in questione, per una porzione prospiciente sulla via San Vito (S.P. 16), risulta essere interessato dalla [REDACTED] n. 455 "Bivio Fallucca - Bivio Biro con diramazione per Custonaci.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un fabbricato urbano destinato a civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, con terreno pertinenziale, sito nella via San Vito ai civici 78-80 del Comune di Custonaci. Detto immobile è ubicato all'interno del centro abitato della località Sperone, prospiciente sul distacco della principale via San Vito (SP 16), edificata prevalentemente con costruzioni unifamiliari di uno o due piani fuori terra, posto in aderenza al confine nord del fabbricato appresso descritto al "Lotto 5"; l'intera zona è provvista dei principali servizi primari e secondari, mezzi pubblici, scuole e negozi di prima necessità.



Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato <solo il piano terra> alla fine degli anni 60 (capannone autorizzato con Licenza Edilizia del 10.05.1967), mentre i piani primo, secondo e l'ingresso-vano scala ad uso esclusivo sono stati realizzati successivamente, a partire dagli anni 1974-75, in assenza di regolari titoli abilitativi, dallo stesso ██████████; la superficie del lotto su cui insiste il predetto fabbricato è estesa ad oggi mq 680 circa.



Il fabbricato si articola su tre elevazioni: un piano terra destinato a garage, un piano primo ed un piano secondo adibiti a civile abitazione accessibili dall'androne e vano scala, totalmente rifiniti e completi di tutti i servizi principali; l'intero fabbricato anche se edificato in periodi diversi, è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento e compagnatura esterna ed interna di conci tufo, prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato del tipo "Li Vigny", scala interna a rampe parallele in c.a. rivestita in marmo con ringhiera in ferro e passamano in legno (allegato n. 21 riprese fotografiche relazione originale).

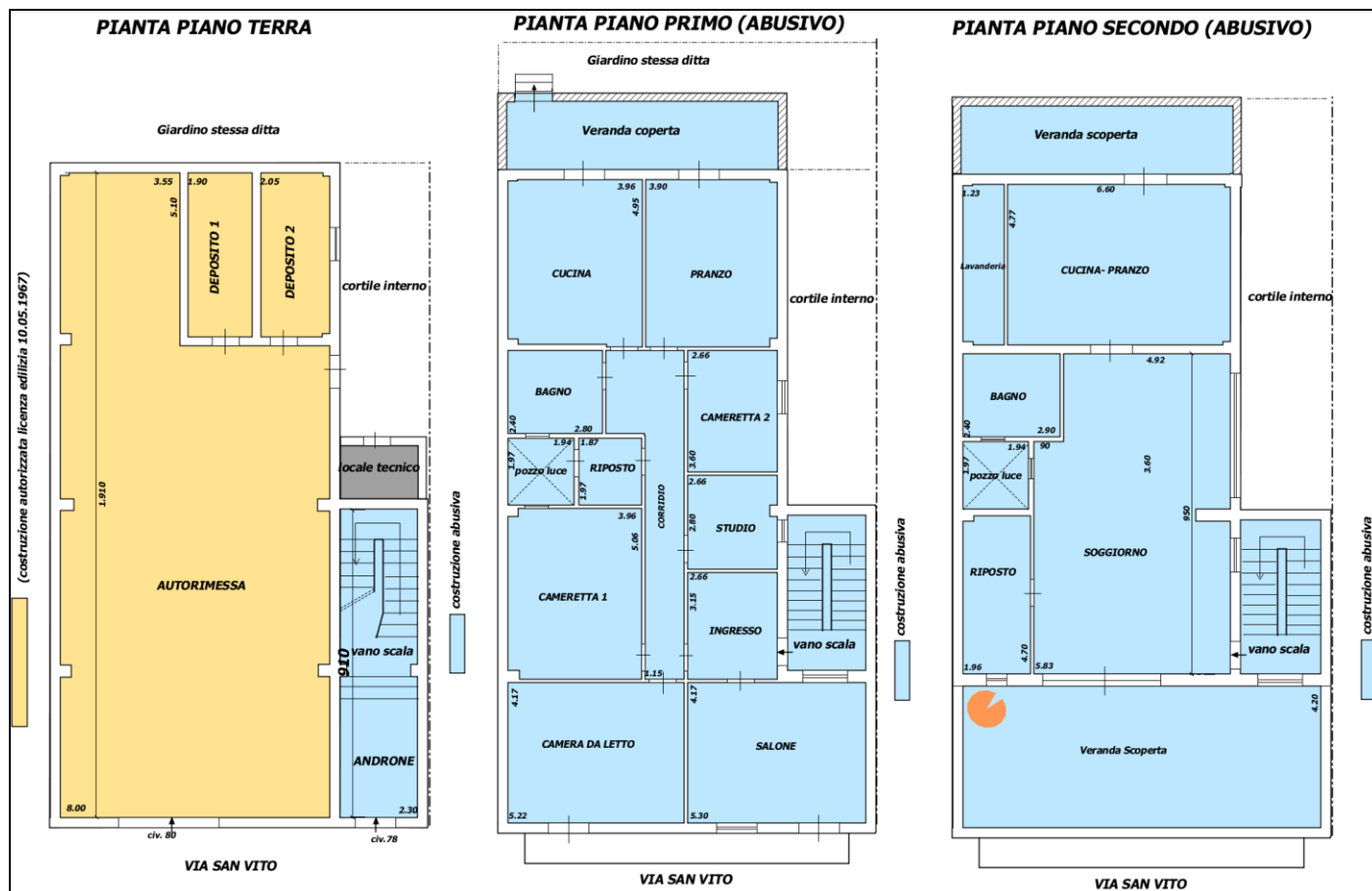
La distribuzione planimetrica dei piani (allegato n. 22 elaborato grafico relazione originale) è così composta:

**** Il piano Terra** comprende un ampio locale destinato a Garage con due locali deposito, occupante la superficie di mq 148,50 (S.N.), munito di un'apertura carrabile con saracinesca metallica al civico 80, internamente rifinito con pavimento in marmo, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico incassato, porte interne in legno tamburato.

**** Il piano primo**, ad oggi è rappresentato da una unità abitativa, occupante una superficie interna di mq 152,90, oltre una veranda coperta lato est di mq 16,15 (S.N.) ed un balcone lato ovest di mq 8,55 circa; la distribuzione interna dei vani è così composta: un vano ingresso che a sinistra disimpegna il salone, mentre di fronte un ampio corridoio centrale che disserva in senso orario una camera da letto, una cameretta 1, un riposto, un bagno, una cucina, una sala da pranzo, una cameretta 2 ed uno studio. Tutte le finiture interne sono di buona qualità, pavimenti in marmo di diversa tipologia e scelta ad eccezione della camera da letto, della cameretta 1 e del bagno rifiniti con piastrelle di ceramica, pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile ad eccezione del vano salone e della camera da letto i cui soffitti presentano decorazioni con strucchi e gessi, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno Douglas corredati da avvolgibili in pvc, bagno interamente rifinito con i principali prezzi sanitari. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia. All'interno dell'unità immobiliare risulta predisposto l'impianto di riscaldamento con termosifoni a parete, ad oggi non funzionante.

**** Il piano secondo** rappresenta la parte accessoria dell'unità di piano primo, precisamente la zona giorno, occupante la superficie interna di mq 106,20, comprendente un ampio vano soggiorno che prospetta su una veranda scoperta sul lato ovest, un riposto, un'ampia cucina con camino servita da una lavanderia, un vano bagno oltre una veranda scoperta sul lato est; le finiture interne sono del tipo civile, con pareti e soffitti tonachinati, pavimenti in parte in ceramica e in parte in marmo, infissi esterni in alluminio anodizzato, bagno e

lavanderia con rivestimenti in ceramica e completi dei necessari prezzi sanitari; tutti gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia.



Il terreno pertinenziale, posto nella parte retrostante il fabbricato, è esteso mq 450 circa, destinato a giardino con la presenza di alcuni alberi da frutta ed altri del tipo ornamentale di alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1974 ad oggi	████████ nato a Custonaci il 06/02/1949 per la quota di 1/1, da potere di ████████ ████████ relativamente al foglio 89 particella 108 (ex 62/b) ████████	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ████████	08/11/1974	28694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Trapani	12/11/1974	18536	16607
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	13/11/1974	7215	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**

Trascritto a Trapani il 10/03/2025

Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076

A favore di Massa dei creditori di [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Programma di Fabbricazione Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in parte in zona residenziale B, edilizia continua e discontinua, palazzine, casette, villette con indice di fabbricabilità fondiaria di 5,00 mc/mq e in parte in zona agricola E1 con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; vincoli e tutele: area sottoposta a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Custonaci con conseguenziale rilascio di copie della documentazione inerente (allegato n. 25 relazione originale), lo scrivente Perito ha accertato quanto segue:

- la costruzione dell'attuale locale garage al piano terra è stata autorizzata giusta Nulla Osta del 10/05/1967 (pratica n. 20/1967), previo parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in pari data, rilasciato dal Comune di Custonaci, a nome di [REDACTED]

- le unità immobiliari di piano primo e secondo sono state realizzate nella metà degli anni 70 in totale assenza di regolari titoli abilitativi; in riscontro alle indagini urbanistiche, è stato accertato che a nome dell'attuale proprietario, sig. [REDACTED] non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle rispettive Sanatorie: L. 47/85 del 28 febbraio 1985; - L. 724 del 23 dicembre 1994; - L. 326 del 24 novembre 2003; inoltre

e fino ad oggi, da parte dell'autorità Comunale, non risultano emessi provvedimenti restrittivi. Come già accennato, inoltre, l'immobile ricade per una porzione sul suolo demaniale della Regia Trazzera 455 Bivio Fallucca-Bivio Biro con diramazione per Custonaci per la cui cessione si stima un prezzo forfettario di € 7.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- i certificati energetici dell'immobile / APE sono stati redatto in data 22.11.2025 dal tecnico abilitato i [REDACTED]
- piano primo classe energetica "G" (allegato n. 3 Attestato di Prestazione Energetica)
- piano secondo classe energetica "G" (allegato n. 4 Attestato di Prestazione Energetica)

STIMA DEL LOTTO

LOTTO 4

- Fabbricato urbano di tre elevazioni, comprendente un locale garage al piano terra, un'unità immobiliare al piano primo ed un'unità immobiliare al piano secondo, con terreno retrostante, ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Metodologia estimativa: Per la valutazione del lotto n. 4, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a "Valore Commerciale", considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene e ciò con riferimento sia all'area di sedime del caseggiato e sia alla regolarità edilizia di una parte del corpo di fabbrica (locale Garage - licenza Edilizia del 10.05.1967), conseguentemente associato alla stima per "Valore d'Uso" per le unità immobiliari abusive e non sanabili di piano primo e secondo, servite da ingresso vano scala. Per la stima a "Valore Commerciale" riguardante il locale Garage piano terra si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località e alle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate di Trapani (primo semestre 2024) per destinazioni similari (garage - magazzini) ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del predetto bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti. Nella fattispecie, trattandosi di un immobile urbano, il perito applicherà un coefficiente correttivo in considerazione della reale consistenza delle unità di cui trattasi, stato d'uso, destinazione, posizione urbanistica, ubicazione, grado di rifinitura, manutenzione, conservazione, vetustà, ecc.. Mentre per la stima a "Valore d'Uso" nel caso specifico, si è in presenza di due unità abitative al piano primo e secondo servite da ingresso e vano scala, completamente abusive e attualmente non sanabili, ove si rileva, nella fattispecie, che "*le nullità*" di cui al comma 2 dell'art. 40 della L. n. 47/85 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari e di liquidazione giudiziali (come confermato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001); pertanto, tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede di vendite giudiziarie, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Ne consegue che il valore degli immobili abusivi attualmente non sanabili deve essere calcolato come "Valore d'Uso" il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di immobili regolari. Così come accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per detti immobili non è stato emesso alcun Decreto di Demolizione, pertanto tali unità hanno un proprio commercio "*preater legem*", e conservano un apprezzabile

“valore d’uso”, perché il rischio della demolizione e/o di acquisizione al patrimonio comunale, può essere nel tempo ugualmente eseguito.

STIMA:

“A” Stima a Valore Commerciale:

-- Locale Garage via San Vito n. 78 Custonaci:

Sup. conv. mq 169,30 * € 550,00/mq * 0,80 (coeff. corr.) = in c.t. € 74.500,00

-- Terreno pertinenziale: mq 450 * € 20,00/mq = € 9.000,00

Sommano € **83.500,00**

“B” Stima a Valore d’Uso: per la determinazione del valore d’uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore degli immobili che si ottiene mediante capitalizzazione, l’uso di un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che i beni sono in grado di produrre nei successivi ed ipotizzati 15 anni di vita.

- Formula utilizzata per calcolare il valore d’uso delle due unità destinate ad avere una vita limitata: **$V_f = a(qn-1)/r$**

V_f = valore finale; **a** = reddito netto annuo; **q** = montante unitario;

r = saggio capitalizzazione.

Si precisa che il reddito netto annuo locativo delle due unità immobiliari di piano primo e secondo con androne e vano scala di uso esclusivo, si determina in funzione della reale superficie utili delle U.I. e dalla media dei valori unitari €/mq espressi dalla quotazione immobiliare della Banca OMI 1°Sem. 2024 - Agenzia delle Entrate Trapani Comune di Custonaci:

- Sup. conv. mq 259,10 (mq 152,90 U.I. p.1°+mq 106,20 U.I. p.2°) * € 2,50€/mq.

Tenuto conto dei valori locativi su indicati, si ritiene che nel caso di specie per i detti beni, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € **647,75** in c.t. € **650,00** pari ad un canone lordo annuo di € **7.800,00**. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc), analiticamente tradotte nella percentuale del 35%, ne consegue che il **reddito annuo netto è corrispondente a € 5.070,00**.

-- $V_f = € 5.070,00 * 22,4087$ (coeff. capitaliz.) = in c.t. € **113.500,00**

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI:

“A” € 83.500,00 + “B” € 113.500,00 = € **197.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato urbano Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80	568,80 mq	€ 197.000,00	100,00%	€ 197.000,00
			Valore di stima:	€ 197.000,00

Valore di stima: € 197.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di legittimazione della porzione di suolo, appartenente alla Regia Trazzera n.455 (oneri forfettari)	7000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 161.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 5

]

Trapani, li 25/12/2025

Il C.T.U.
Perito Geom. Giuseppe Napoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Conferimento incarico – provvedimento del 16.06.2025
- ✓ N° 2 - Visure catastali - Accatastamento con Tipo Mappa e pratica DocFa (lotto 4)
- ✓ N° 3 - Ape – Attestato prestazione energetica Unità piano primo Lotto 4
- ✓ N° 4 - Ape – Attestato prestazione energetica Unità piano secondo Lotto 4
- ✓ N° 5 - Visure catastali - Accatastamento con Tipo Mappa e pratica DocFa (lotto 5)
- ✓ N° 6 - Comunicazione ricevuta istanza di regolarizzazione catastale Lotto 5.

TRIBUNALE DI TRAPANI

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia finale del C.T.U. Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 18/2024

nei confronti di

Omissis

Curatore:

[REDACTED]

Giudice Delegato:

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Cava ubicata a Custonaci (TP) - Contrada Chiova - Bellazita.....	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	7
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - località Cornino - Via Arno	7
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80	7
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 72-74-76	7
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito.....	7
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Scurati.....	7
Bene N° 9 - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Contrada Sciare via Po.....	7
Lotto 1	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Dati Catastali.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Descrizione e caratteristiche prevalenti	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	11
Titolarità.....	12
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	12
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	12
Confini	13
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	13
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	13
Consistenza	13
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	13

Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	14
Dati Catastali.....	14
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	14
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	15
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	15
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	21
Stato di occupazione.....	21
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	21
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	22
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene "A" - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe	25
Bene "B" - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene "A" - Bene "b" - Complesso industriale E TERRENO ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe.....	25
Lotto 3	26
Titolarità.....	26
Confini	27
Consistenza	27
Divisibilità.....	27
Dati Catastali.....	27
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32

Regolarità edilizia.....	32
Lotto 4	32
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	33
Dati Catastali.....	34
Precisazioni	34
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Lotto 5	38
Titolarità.....	38
Confini	39
Consistenza	39
Divisibilità.....	39
Dati Catastali.....	40
Stato conservativo	40
Descrizione e caratteristiche prevalenti	40
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 6	44
Titolarità.....	44
Confini	44
Consistenza	44
Dati Catastali.....	44
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	46
Vincoli od oneri condominiali	46
Lotto 7	47

Titolarità.....	47
Confini	47
Consistenza	47
Dati Catastali.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Descrizione e caratteristiche prevalenti	48
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	49
Lotto 8	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	50
Dati Catastali.....	51
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Stima / Formazione lotti.....	55
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	58
Lotto 5	60
Lotto 6	61
Lotto 7	62
Lotto 8	63
immobili esclusi	64

INCARICO

In data 26/06/2024, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), [REDACTED], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (allegato n. 1).

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cava ubicata a Custonaci (TP) - Contrada Chiova - Bellazita (Coord. Geografiche: N 38°06'058" E 12°69'902")
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina, via Coda di Volpe (Coord. Geografiche: N 38°07'200" E 12°69'852")
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Baglio Messina (Coord. Geografiche: N 38°07'3482" E 12°69'8262")
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - località Cornino - Via Arno (Coord. Geografiche: N 38°09'2715" E 12°66'5197")
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80 (Coord. Geografiche: N 38°07'494" E 12°68'578")
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 72-74-76 (Coord. Geografiche: N 38°07'367" E 12°68'507")
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito (Coord. Geografiche: N 38°07'2434" E 12°68'89767")
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Scurati (Coord. Geografiche: N 38°08'8271" E 12°67'6613")
- **Bene N° 9** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Contrada Sciare via Po (Coord. Geografiche: N 38°07'192" E 12°64'4060")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAVA UBICATA A CUSTONACI (TP) - CONTRADA CHIOVA - BELLAZITA

Terreno esteso Ha 2.70.75 censito al foglio 110 particelle 375 e 378 con il diritto di proprietà dell'area di sedime della cabina elettrica censita alla particella 387

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA SAN VITO N. 78-80

Fabbricato urbano di tre elevazioni, comprendente un locale garage al piano terra, un'unità immobiliare al piano primo ed un'unità immobiliare al piano secondo, con terreno retrostante, insistente al foglio 89 particella 108.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) - VIA SAN VITO

Lotto di terreno esteso mq 910, censito al catasto terreni al foglio 87 particella 379

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

Appezamento di terreno esteso mq 4740, censito al catasto terreni al foglio 63 particella 258

BENE N° 9 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - CONTRADA SCIARE VIA PO

Complesso industriale destinato alla lavorazione del marmo, insistente su un'area estesa catastalmente mq 13220, censito al catasto fabbricati al foglio 1 particella 606 (categ. D/7) ed al catasto terreni al foglio 1

particelle 20, 168 e 193

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cava ubicata a Custonaci (TP) - Contrada Chiova - Bellazita

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'acquisto dell'immobile è stato effettuato nell'esercizio dell'attività di impresa, ai sensi dell'art. 178 c.c. (comunione de residuo).

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis e Omissis e con proprietà di Omissis, ad est con proprietà di Omissis, Omissis e Omissis e con proprietà della Omissis, a sud con proprietà di Omissis e ad ovest con proprietà della Omissis, con proprietà di Omissis, Omissis e Omissis e con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cava dismessa	27075,00 mq	27075,00 mq	1	27075,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				27075,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				27075,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	387			D1				24 €	T	

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
110	375				Pascolo	4	22850 mq	10,62 €	9,44 €	
110	378				Pascolo	4	4225 mq	1,96 €	1,75 €	

(allegato n. 2 visure catastali storiche)

Corrispondenza catastale

Si precisa che le particelle 387 (ex 379) e 378 derivano dall'originaria particella 373 (oggetto di acquisto, indicata nel titolo di provenienza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito alle servitù esistenti, come si evince dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza (allegato n. 6), in sintesi, l'accesso al terreno viene esercitato attraverso l'esistente stradella a fondo naturale che attesta allo spigolo nord-ovest e si svolge poi lungo i lati ovest e sud, consentendo l'accesso al terreno corrispondente alle particelle 244 e 377 (oggi 244, 402, 403 e 408) di proprietà Omissis ed al terreno corrispondente alla particella 376 (oggi di proprietà Omissis). L'immobile, per raggiungere la strada vicinale Bellazita, ha diritto di servitù attiva di passaggio da esercitarsi, a piedi e con mezzi meccanici anche industriali, sul limitrofo fondo indicato con le particelle 244 e 377 e precisamente lungo l'intero lato ovest del terreno servente (oggi lato ovest della particella 402).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno in stato di abbandono (cava di marmo dismessa) esteso catastalmente Ha 2.70.75 con annesso il diritto di proprietà dell'area di sedime della cabina elettrica (p.lla 387), sito nella località Chiova - Bellazita del territorio di Custonaci (allegato n. 3 riprese fotografiche). L'intera superficie (allegato n. 4 stralcio catastale) ricade in buona parte all'interno della zona industriale D3 marmifera e precisamente nella dorsale ovest dell'altopiano Chiova del monte Cocuccio - Sparacio, particolarmente rinomata per la presenza di suoli rocciosi destinati all'estrazione del marmo del tipo Perlato di Sicilia.

Il contesto è periferico e poco trafficato, raggiungibile dal centro abitato della località Sperone percorrendo lo stradale SP 16 direzione Purgatorio - San Vito e successivamente per 3 Km circa la via comunale asfaltata che raggiunge il monte Cocuccio.



Trattasi di un terreno che di fatto rappresenta l'area di sedime di una cava estrattiva per lo sfruttamento del marmo "Perlato di Sicilia", in stato di abbandono da oltre 10 anni, chiusa per la scarsa qualità del materiale esistente; ad oggi orograficamente presenta una zona di scavo notevolmente depressa che dal piano di campagna di metri 350 s.l.m. scende a metri 275 circa s.l.m., mentre parte delle restanti aree sono ricoperte da materiale pietroso di scavo e di sbancamento. All'interno del fondo, non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi, fatta eccezione della cabina elettrica edificata sulla particella 387 realizzata dalla ex [REDACTED] [REDACTED] (che risulta titolare del diritto di proprietà superficciaria).

In merito alla stato di chiusura temporanea della cava, si riporta l'autorizzazione n. 38/14 del 03.09.2014 rilasciata da parte del Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Siciliana - Servizio VII Distretto Minerario di Palermo (allegato n. 5); si precisa che ad oggi da parte del proprietario risulta sospeso qualsiasi piano di coltivazione della cava.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1996 ad oggi	Omissis per la quota di 1/1, per acquisto effettuato nell'esercizio della propria attività di impresa corrente in Omissis, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [REDACTED]	04/10/1996	18793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/10/1996	16963	14410
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(allegato n. 6 Trascrizione titolo)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**

Trascritto a Trapani il 10/03/2025

Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076

A favore di Massa dei creditori di Omissis

Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Programma di Fabbricazione Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in parte in zona industriale D3 marmifera, con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,15 mc/mq e in parte in zona E1 agricola con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; vincoli e tutele: area sottoposta a vincolo idrogeologico, aree di cave, zone di protezione speciale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti che lo scrivente ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Custonaci, risulta che la cabina per il servizio elettrico, individuata con la particella 387, è stata realizzata giusta autorizzazione (ai sensi dell'art. 5 L.R. 37/85) n. 32/99 del 23/06/1999 rilasciata all'Enel S.p.A.

LOTTO 2

nto
dità

a di

—
A,
—

CONFINI

LOTTO 3

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Customaci (TP) - Via San Vito n. 78-80

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Bene personale - Immobile proveniente per atto di donazione e successiva costruzione.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis e Omissis, ad est con proprietà di Omissis, a sud con proprietà dei coniugi Omissis e Omissis (immobile al successivo Lotto 5) e ad ovest con la via San Vito.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale garage civico 78	148,50 mq	169,30 mq	1,00	169,30 mq	4,00 m	Terra
Unità immobiliare (abusiva) piano Primo	152,90 mq	176,20 mq	1,00	176,20 mq	3,20 m	Primo
Veranda coperta (abusiva) lato est p. 1°	16,15 mq	19,33 mq	0,40	7,73 mq	3,20 m	Primo
Balcone (lato ovest)	8,55 mq	8,55 mq	0,25	2,14 mq	3,20 m	Primo
Unità immobiliare (abusiva) piano Secondo	106,20 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	2,95 m	Secondo
Veranda scoperta (lato est)	16,15 mq	18,15 mq	0,30	5,44 mq	0,00 m	Secondo
Veranda scoperta (lato ovest)	44,45 mq	50,30 mq	0,30	15,09 mq	0,00 m	Secondo
Ingresso - vano scala (abusivo) civico 80	20,80 mq	25,20 mq	0,50	12,60 mq	0,00 m	Terra - 1° - 2°
Cortile - locale tecnico (lato sud) piano Terra	24,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	0,00 m	Terra

Terreno libero pertinenziale (giardino) lato est	450,00 mq	450,00 mq	0,10	45,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				568,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				568,80 mq		

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
89	108				Pascolo arborato	U	770 mq	2,58 €	1,99 €	

(allegato n. 20 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

In merito alla situazione catastale, lo scrivente riferisce che il fabbricato esistente costruito sulla particella 108, nella sua attuale consistenza e distribuzione, non risulta denunciato all'Agenzia delle Entrate (Uff. Territorio - Servizi Catastali) di Trapani; tale difformità può regolarizzarsi presentando presso il predetto ufficio, il necessario tipo mappale e le planimetrie con procedura doc.fa. per cui si stima, per oneri e competenze tecniche professionista incaricato, l'importo forfettario di € 4.500,00.

PRECISAZIONI

In merito alla consistenza del lotto di terreno esteso catastalmente are 07.70, si precisa che parte della superficie, per mq 90 circa, risulta occupata dal corpo di fabbrica (grezzo) limitrofo - lato sud di proprietà dello stesso Omissis e della moglie Omissis.

Il lotto in questione, per una porzione prospiciente sulla via San Vito (S.P. 16), risulta essere interessato dalla Regia Trazzera n. 455 "Bivio Fallucca - Bivio Biro con diramazione per Custonaci.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un fabbricato urbano destinato a civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, con terreno pertinenziale, sito nella via San Vito ai civici 78-80 del Comune di Custonaci. Detto immobile è ubicato all'interno del centro abitato della località Sperone, prospiciente sul distacco della principale via San Vito (SP 16), edificata prevalentemente con costruzioni unifamiliari di uno o due piani fuori terra, posto in aderenza al confine nord del fabbricato appreso descritto al "Lotto 5"; l'intera zona è provvista dei principali servizi primari e secondari, mezzi pubblici, scuole e negozi di prima necessità.



Il fabbricato di cui trattasi è stato edificato <solo il piano terra> alla fine degli anni 60 (capannone autorizzato con Licenza Edilizia del 10.05.1967), mentre i piani primo, secondo e l'ingresso-vano scala ad uso esclusivo sono stati realizzati successivamente, a partire dagli anni 1974-75, in assenza di regolari titoli abilitativi, dallo stesso Omissis; la superficie del lotto su cui insiste il predetto fabbricato è estesa ad oggi mq 680 circa.



Il fabbricato si articola su tre elevazioni: un piano terra destinato a garage, un piano primo ed un piano secondo adibiti a civile abitazione accessibili dall'androne e vano scala, totalmente rifiniti e completi di tutti i servizi principali; l'intero fabbricato anche se edificato in periodi diversi, è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento e tombagnatura esterna ed interna di conci tufo, prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato del tipo "Li Vigny", scala interna a rampe parallele in c.a. rivestita in marmo con ringhiera in ferro e passamano in legno (allegato n. 21 riprese fotografiche).

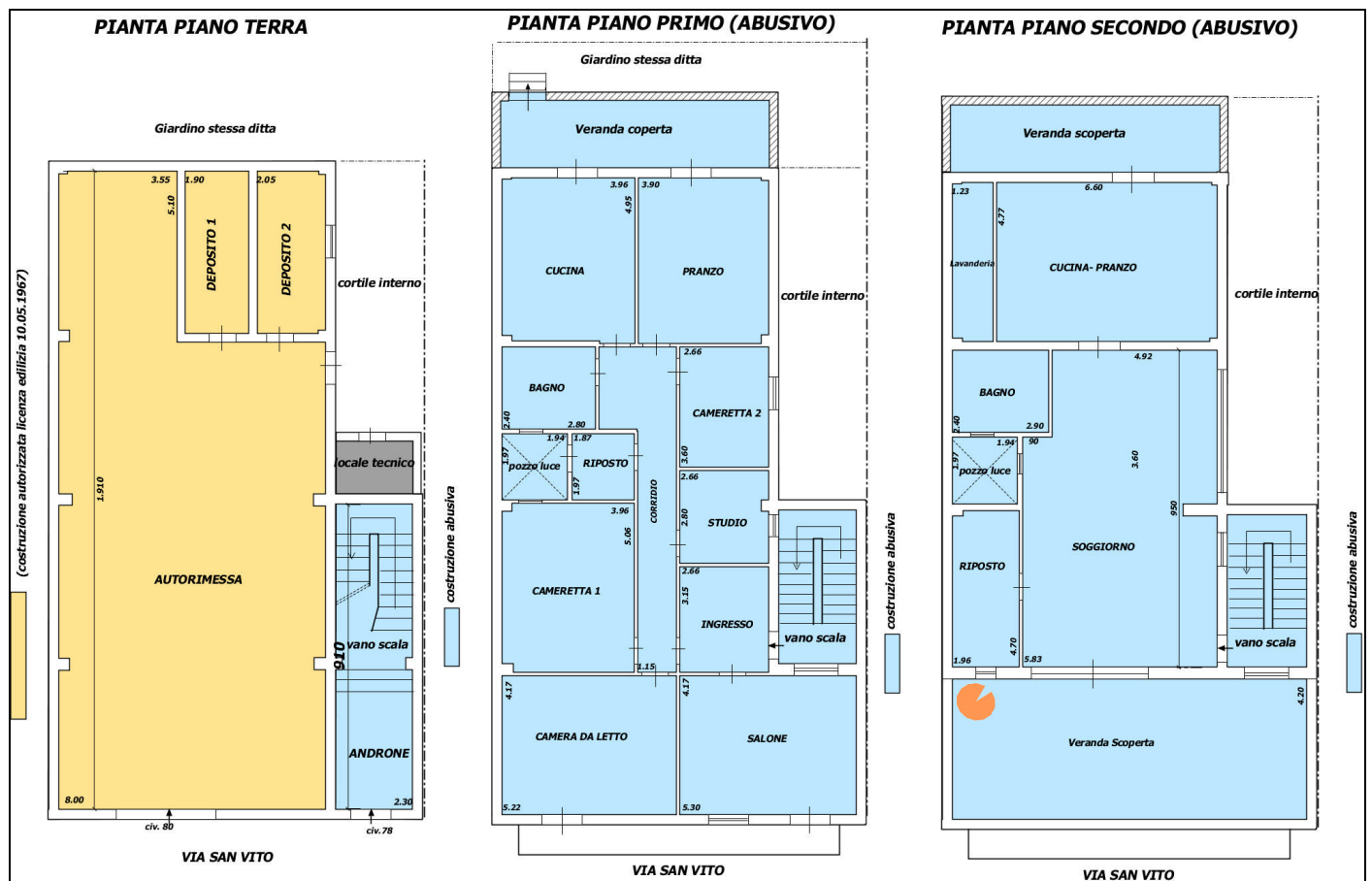
La distribuzione planimetrica dei piani (allegato n. 22 elaborato grafico) è così composta:

**** Il piano Terra** comprende un ampio locale destinato a Garage con due locali deposito, occupante la superficie di mq 148,50 (S.N.), munito di un'apertura carrabile con saracinesca metallica al civico 80, internamente rifinito con pavimento in marmo, pareti e soffitto intonacati al civile, impianto elettrico incassato, porte interne in legno tamburato.

**** Il piano primo**, ad oggi è rappresentato da una unità abitativa, occupante una superficie interna di mq 152,90,

oltre una veranda coperta lato est di mq 16,15 (S.N.) ed un balcone lato ovest di mq 8,55 circa; la distribuzione interna dei vani è così composta: un vano ingresso che a sinistra disimpegna il salone, mentre di fronte un ampio corridoio centrale che disserva in senso orario una camera da letto, una cameretta 1, un riposto, un bagno, una cucina, una sala da pranzo, una cameretta 2 ed uno studio. Tutte le finiture interne sono di buona qualità, pavimenti in marmo di diversa tipologia e scelta ad eccezione della camera da letto, della cameretta 1 e del bagno rifiniti con piastrelle di ceramica, pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile ad eccezione del vano salone e della camera da letto i cui soffitti presentano decorazioni con strucchi e gessi, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno Douglas corredati da avvolgibili in pvc, bagno interamente rifinito con i principali prezzi sanitari. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia. All'interno dell'unità immobiliare risulta predisposto l'impianto di riscaldamento con termosifoni a parete, ad oggi non funzionante.

** Il piano secondo rappresenta la parte accessoria dell'unità di piano primo, precisamente la zona giorno, occupante la superficie interna di mq 106,20, comprendente un ampio vano soggiorno che prospetta su una veranda scoperta sul lato ovest, un riposto, un'ampia cucina con camino servita da una lavanderia, un vano bagno oltre una veranda scoperta sul lato est; le finiture interne sono del tipo civile, con pareti e soffitti tonachinati, pavimenti in parte in ceramica e in parte in marmo, infissi esterni in alluminio anodizzato, bagno e lavanderia con rivestimenti in ceramica e completi dei necessari prezzi sanitari; tutti gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia.



Il terreno pertinenziale, posto nella parte retrostante il fabbricato, è esteso mq 450 circa, destinato a giardino con la presenza di alcuni alberi da frutta ed altri del tipo ornamentale di alto fusto.

Si precisa che l'attuale superficie del lotto è di mq 680 circa, inferiore rispetto alla superficie catastale di are 07.70, poiché parte dell'area sul lato sud e per mq 90 circa è stata occupata durante la costruzione del limitrofo fabbricato descritto successivamente al lotto 5 (allegato n. 23 stralcio planimetrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1974 ad oggi	Omissis per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al foglio 89 particella 108 (ex 62/b) Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████	08/11/1974	28694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/11/1974	18536	16607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	13/11/1974	7215	

(allegato n. 24 Copia atto di donazione)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**
Trascritto a Trapani il 10/03/2025
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076
A favore di Massa dei creditori di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Programma di Fabbricazione Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in parte in zona residenziale B, edilizia continua e discontinua, palazzine, casette, villette con indice di fabbricabilità fondiaria di 5,00 mc/mq e in parte in zona agricola E1 con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; vincoli e tutele: area sottoposta a

vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Custonaci con conseguenziale rilascio di copie della documentazione inerente (allegato n. 25), lo scrivente Perito ha accertato quanto segue:

- la costruzione dell'attuale locale garage al piano terra è stata autorizzata giusta Nulla Osta del 10/05/1967 (pratica n. 20/1967), previo parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in pari data, rilasciato dal Comune di Custonaci, a nome di Omissis (genitore dante causa attuale proprietario);

- le unità immobiliari di piano primo e secondo sono state realizzate nella metà degli anni 70 in totale assenza di regolari titoli abilitativi; in riscontro alle indagini urbanistiche, è stato accertato che a nome dell'attuale proprietario, sig. Omissis, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle rispettive Sanatorie: L. 47/85 del 28 febbraio 1985; - L. 724 del 23 dicembre 1994; - L. 326 del 24 novembre 2003; inoltre e fino ad oggi, da parte dell'autorità Comunale, non risultano emessi provvedimenti restrittivi.

Come già accennato, inoltre, l'immobile ricade per una porzione sul suolo demaniale della Regia Trazzera 455 Bivio Fallucca-Bivio Biro con diramazione per Custonaci per la cui cessione si stima un prezzo forfettario di € 7.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento si rende impossibile procedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto il fabbricato oggi esistente (costruito sulla particella 108), risulta privo di identificativi catastali perchè ancora non denunciato all'Agenzia delle Entrate (Uff. Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, nella sua attuale consistenza e distribuzione.

LOTTO 5

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Customaci (TP) - Via San Vito

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con stradella interposta a proprietà di Omissis, ad est con la via San Vito, a sud con proprietà di Omissis-Omissis e ad Ovest con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto di terreno "edilficabile"	910,00 mq	910,00 mq	1,00	910,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				910,00 mq		

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

87	379				Seminativo	5	910 mq	1,17 €	0,66 €	
----	-----	--	--	--	------------	---	--------	--------	--------	--

(allegato n. 32 visura catastale storica)

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un lotto di terreno edificabile, esteso catastalmente mq 910,00, sito nella località Sperone, via San Vito - S.P. 16 del territorio di Custonaci (allegato n. 33 riprese fotografiche). Detto lotto di terreno, di forma geometrica rettangolare (allegato n. 34 stralcio catastale), è confinante dal lato minore con lo stradale via San Vito - SP 16 (ancora ad oggi riconosciuta come Regia Trazzera 455 Bivio Fallucca - Bivio Biro con diramazione per Custonaci).



Il posto ricade all'interno del nucleo abitativo residenziale della località Sperone, rappresentata da costruzioni di tipo civile, servita dai principali servizi primari e secondari e dai necessari negozi e botteghe di prima necessità.

L'intero lotto di terreno si presenta con giacitura pianeggiante e con piano di campagna incolto, utilizzato occasionalmente a sosta temporanea di autoveicoli da parte di terzi; il lotto è privo di recinzione e di qualsiasi manufatto edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nel possesso dell'intestatario Omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/04/1972 ad	Omissis per la quota di 1/1, da potere di	Atto di Compravendita

oggi	Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio	0/04/1972	22932	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Trapani	16/05/1972	7750	6930	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trapani	02/05/1972	1351		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**
Trascritto a Trapani il 10/03/2025
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076
A favore di Massa dei creditori di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Programma di Fabbricazione Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in parte (per circa mq 786,39) in zona residenziale B, edilizia continua e discontinua, palazzine, casette, villette con indice di fabbricabilità fondiaria di 5,00 mc/mq, in parte (per circa mq 88,72) in zona residenziale C1, edilizia continua discontinua, palazzine, villette, casette con indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq e in parte (per circa mq 19,39) in zona agricola E1 con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli.

Si precisa il lotto in descrizione, per una porzione posta sul distacco della via San Vito, ricade sulla Regia Trazzera n. 455 Bivio Fallucca - Bivio Biro con diramazione per Custonaci.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Scurati

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'acquisto dell'immobile è stato effettuato nell'esercizio dell'attività di impresa, ai sensi dell'art. 178 c.c. (comunione de residuo).

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis e Omissis, ad est con proprietà di Omissis, a sud con proprietà di Omissis e ad ovest con proprietà di Omissis e con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno incolto roccioso	4740,00 mq	4740,00 mq	1	4740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale complessiva:				4740,00 mq		

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
63	258				Pascolo	2	4740 mq	4,9 €	3,18 €	

(allegato n. 35 visura catastale storica)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito alle servitù esistenti, come si evince dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza, l'immobile è stato trasferito con la servitù attiva e passiva di passaggio risultante dall'atto di divisione del 18/12/1953 rogato dal notaio Giuseppe Di Vita, registrato ad Erice il 17/01/1954 al n. 413 e trascritto a Trapani il 12/01/1954 al n. 577 reg. part.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto esteso complessivamente are 47.40, sito nella località Scurati del territorio di Custonaci (allegato n. 36 riprese fotografiche).

L'intera superficie ricade in buona parte all'interno della zona industriale D3 marmifera e precisamente nella parte ovest dell'area estrattiva sud di Monte Cofano, caratterizzata da suoli prevalentemente rocciosi destinati all'estrazione del marmo del tipo Perlato di Sicilia.



Il posto è ubicato nella parte est della località di Scurati, nei pressi della rinomata Grotta Mangiapane e del panoramico "Belvedere Parco Scurati"; il fondo è raggiungibile dallo stradale SP 18 Trapani - Custonaci, percorrendo la via Comunale Scurati, in parte asfaltata e nell'ultimo tratto a fondo naturale pietroso.

L'intero appezzamento di terreno, di forma geometrica rettangolare (allegato n. 37 stralcio catastale) ad oggi è in stato di abbandono, con piano di campagna ricoperto da massi di medio/grosso calibro, con scarsa presenza di terreno vegetale e con la presenza della tipica macchia mediterranea. All'interno del fondo non sono presenti

costruzioni e/o qualsiasi altro tipo di manufatti edilizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1996 ad oggi	Omissis per la quota di 1/1, da potere della Omissis con sede in Omissis (c.f. omissis) Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████	08/05/1996	36116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/05/1996	8962	7668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(allegato n. 38 Trascrizione titolo)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**
Trascritto a Trapani il 10/03/2025
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076
A favore di Massa dei creditori di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Programma di Fabbricazione Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in parte in zona industriale D3 marmifera, con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,15 mc/mq; vincoli e tutele: area sottoposta a vincolo idrogeologico e aree di cave.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Complesso industriale ubicato a Valderice (TP) - Contrada Sciare via Po

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'acquisto dell'immobile è stato effettuato nell'esercizio dell'attività di impresa, ai sensi dell'art. 178 c.c. (comunione de residuo).

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con proprietà di Omissis e Omissis e con proprietà di Omissis, a sud-est con proprietà di aventi causa Omissis, a sud-ovest con la via Po e a nord-ovest con proprietà della Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo "A" Palazzina uffici, mensa operai, servizi-spogliatoio e cabina elettrica	136,90 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,00 m	Terra
Corpo "B" Capannone lavorazione marmo	1064,50 mq	1120,50 mq	1,00	1120,50 mq	4,70 m	Terra

Corpo "C" Locale spogliatoio e servizi operai	35,55 mq	39,50 mq	0,80	31,60 mq	2,55 m	Terra
Corpo "D" Magazzino-deposito	173,85 mq	182,70 mq	1,00	182,70 mq	4,70 m	Terra
Corpo "E" Locali Officina - Magazzino	116,85 mq	122,80 mq	1,00	122,80 mq	4,50 m	Terra
Corpo "F" Vasche di decantazione interrato/fuori terra	309,50 mq	309,50 mq	0,40	139,28 mq	0,00 m	interrate/fuori terra
Corpo "G" Tettoia metallica (abusiva)	800,00 mq	800,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Terra (adiacente Corpo B)
Terreno libero pertinenziale	11930,00 mq	11930,00 mq	0,05	596,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2345,38 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2345,38 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	606			D7				14000 €	T	

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
1	20				Vigneto	4	700 mq	3,62 €	2,17 €	
1	168				Seminativo	5	1835 mq	2,37 €	1,33 €	
1	193				Seminativo	5	1785 mq	2,3 €	1,29 €	

(allegato n. 39 visure catastali storiche)

Corrispondenza catastale

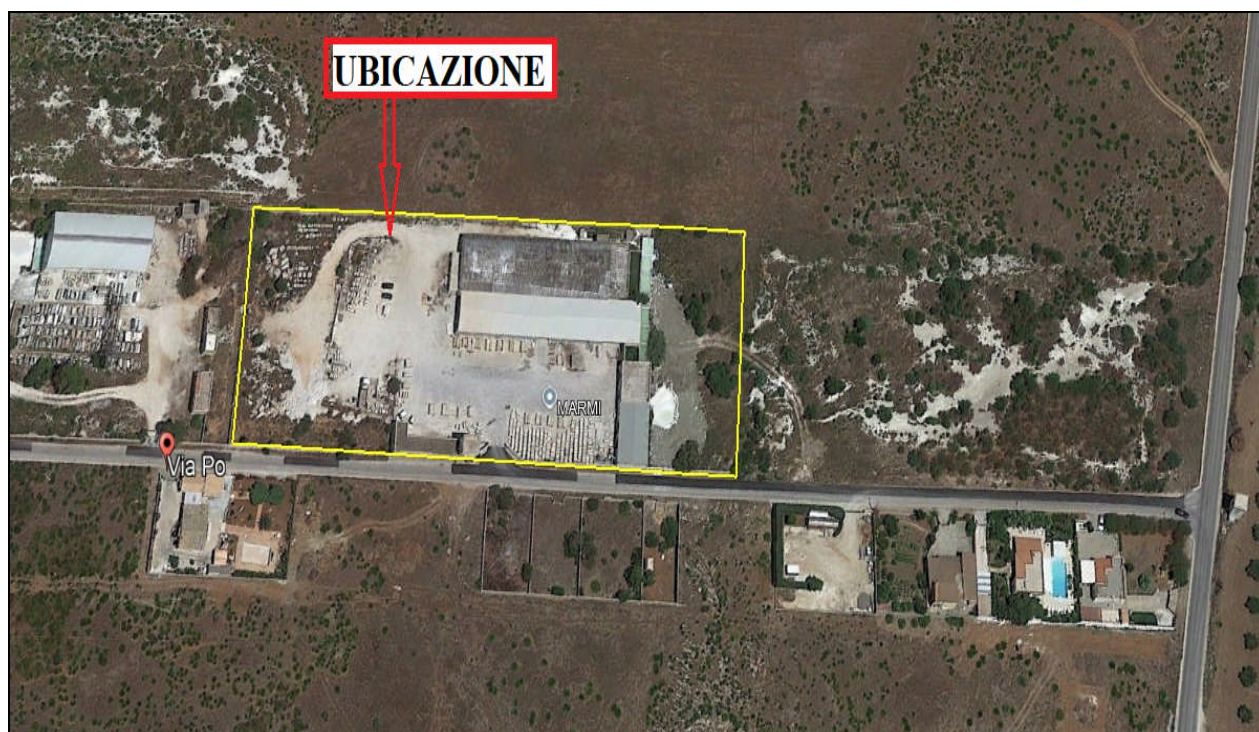
Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 40) ove è presente anche la tettoia metallica (corpo G) realizzata in assenza di titoli abilitativi; ai fini della regolarizzazione (collegata ad una regolarizzazione urbanistica), è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Territorio - servizi catastali) una nuova planimetria con procedura doc.fa. per cui si stima, per oneri e competenze tecniche

professionista incaricato, l'importo forfettario di € 1.000,00.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio in descrizione è rappresentato da un complesso industriale per la segagione e la lavorazione dei marmi, insistente su un'area estesa catastalmente mq 13220, sito nella contrada Sciare, via Po, nel Comune di Valderice (allegato n. 41 riprese fotografiche).

L'intero complesso ricade nella parte costiera nord-ovest del territorio Valdericino e nei pressi della rinomata località turistica balneare di Lido Valderice - Forgia, distante meno di 10 Km circa dai vicini centri abitati di Valderice e Custonaci, facilmente raggiungibile percorrendo lo stradale S.P. 18 Trapani - Bonagia - Custonaci, da cui si diparte la strada comunale via Po. Il luogo ricade urbanisticamente in buona parte in zona destinata ad Opifici Industriali (segherie) oggetto di riconversione (fasce costiere); nelle vicinanze sono di fatto presenti diversi insediamenti produttivi prevalentemente destinati alla lavorazione del marmo.



- Descrizione complesso industriale:

L'opificio di cui trattasi è composto da diversi corpi di fabbrica (allegato n. 42 elaborato planimetrico), disposti al centro dell'intera area di servizio, edificati in vari periodi a partire dai primi anni 70 con diversi provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione della struttura "corpo G" identificata come tettoia metallica priva di qualsiasi autorizzazione, posta in aderenza al Capannone "corpo B", realizzata alla fine degli anni 90; l'area di sedime dell'intero opificio è estesa catastalmente mq 13220 (allegato n. 43 stralcio catastale), in buona parte recintata, provvista nella parte centrale, sul distacco della via Po, di un ampio cancello d'ingresso, mentre la restante superficie libera è adibita a piazzale di deposito e lavorazione blocchi, parcheggio automezzi e spazi di manovra.

**** Corpo "A" Palazzina Uffici e Servizi:** trattasi di un fabbricato terrano, realizzato con struttura tradizionale con muratura portante di conci di tufo, copertura piana con solai in latero cemento e con finiture interne ed esterne del tipo civile; la distribuzione interna dei vani si dispone in: un vano mensa operai (oggi ufficio) con adiacente vano servizi - spogliatoi, un magazzino, due vani uffici e una cabina elettrica, il tutto per una superficie di mq 152,00.

**** Corpo "B" Capannone - Laboratorio:** struttura a pianta rettangolare di ampie dimensioni, occupante la

superficie di mq 1120,20, realizzato prevalentemente con struttura intelaiata in c.a, compagnatura esterna in conci di tufo e con copertura a botte con struttura portante in arcarecci metallici; detto capannone ad oggi è suddiviso in due porzioni di cui la parte nord-ovest totalmente libera da attrezzature mentre la parte sud in esercizio è locata a terzi con giusto titolo.

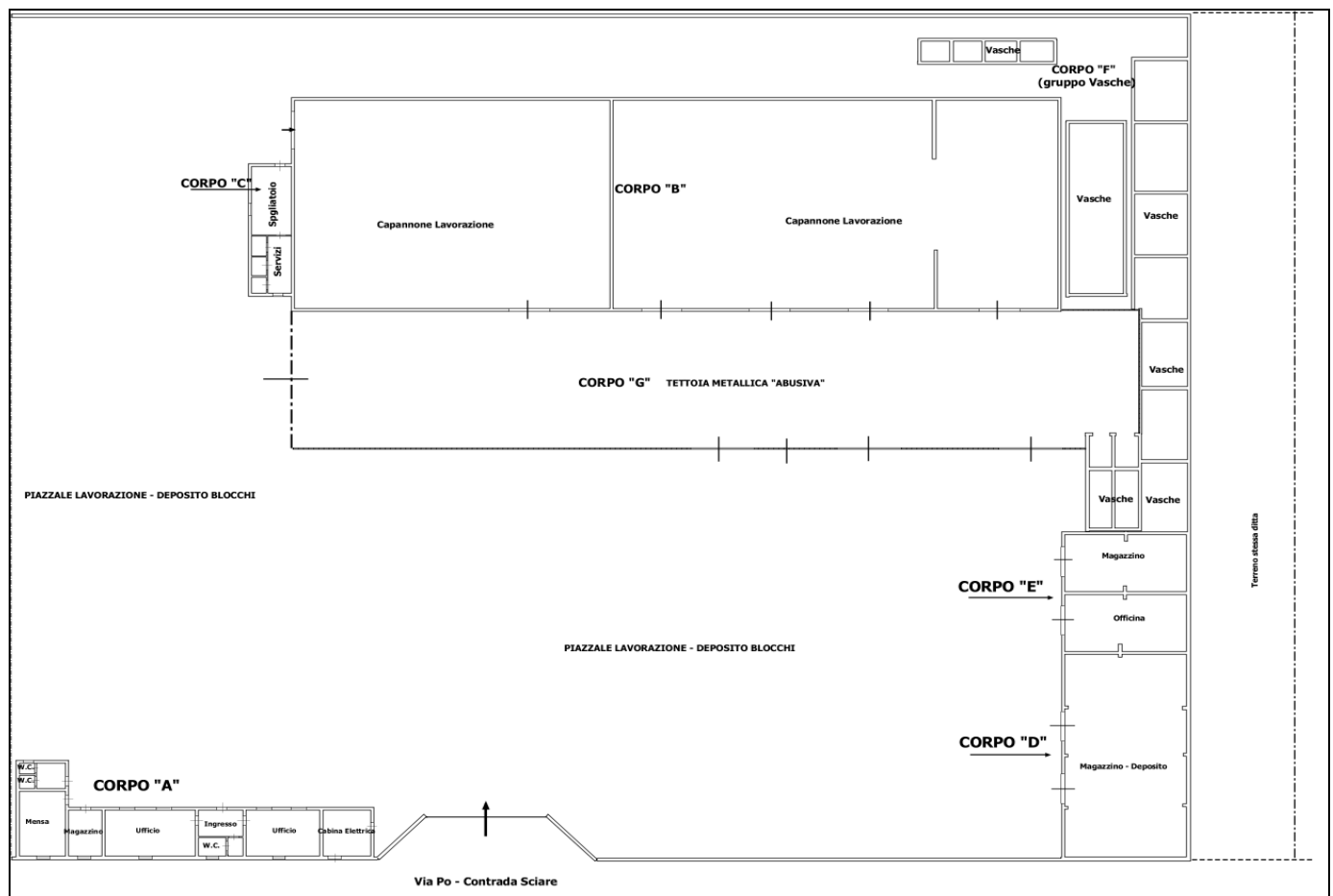
**** Corpo "C" locale spogliatoio e servizi operai**, a pianta rettangolare della superficie di mq 39,50, posto a confine lato nord-ovest con il corpo "B" Capannone - Laboratorio; internamente è suddiviso in due vani, il primo destinato a spogliatoio e il secondo con disimpegno e tre servizi igienici.

**** Corpo "D" Magazzino - Deposito**: locale terrano a pianta rettangolare della superficie di mq 182,70, realizzato con struttura tradizionale con muratura portante di conci di tufo, copertura a doppia falda con capriate in ferro e soprastante pannelli zincati; detto locale è provvisto di due aperture carrabili corredate da saracinesche metalliche a maglie chiuse.

**** Corpo "E" Magazzino - Officina**: fabbricato terrano a pianta rettangolare occupante una superficie di mq 122,85, realizzato con struttura tradizionale con muratura portante di conci di tufo, suddiviso in due locali corredate rispettivamente di propria apertura carrabile con saracinesca metallica a maglie chiuse.

**** Corpo "F" gruppo vasche di decantazione**: trattasi di due gruppi di vasche di decantazione acque e fanghi di lavorazione dei marmi, in parte interrati per mq 55,70 circa e in parte fuori terra per mq 253,80 circa.

**** Corpo "G" tettoia metallica**: trattasi di una struttura metallica di mq 800 circa ancorata al suolo e posta in aderenza al locale Capannone - Laboratorio (lato sud-ovest), realizzata alla fine degli anni 90 in assenza di regolari titoli abilitativi; per tale struttura considerata l'insussistenza dei requisiti tecnici urbanistici, si prevede la radicale demolizione.



Ai fini dello stato d'uso, si precisa che l'opificio è ad oggi in parte concesso in locazione al Sig. Omissis nella qualità di legale rappresentante della società Omissis, con contratto del 21/10/2015 registrato a Trapani in pari data al n. 003850, e in parte al Sig. Omissis nella qualità di socio e rappresentante della società Omissis, con

contratto del 20/06/2001 registrato a Trapani in data 17/07/2001 al n. 3672.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso industriale è concesso in locazione alle seguenti ditte:

- per una porzione al Sig. Omissis nella qualità di legale rappresentante della società Omissis, con contratto del 21/10/2015 registrato a Trapani in pari data al n. 003850, per la durata di anni cinque rinnovabile, con decorrenza dal 01/10/2015 e attuale scadenza al 30/09/2025, per il canone mensile di Euro 2.750,00, relativamente a "un Capannone di mq 510, una tettoia, con parte del piazzale, stanza per ufficio e bagno";
- e per la restante porzione, al Sig. Omissis nella qualità di socio e rappresentante della società Omissis, con contratto del 20/06/2001 registrato a Trapani in data 17/07/2001 al n. 3672, per la durata di anni quindici rinnovabile, con decorrenza dal 01/09/2001 e attuale scadenza al 31/12/2030, per il canone mensile di Euro 9.000,00 che comprende anche la locazione del complesso industriale sito in Custonaci identificato al foglio 89 particella 214 di cui al lotto 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1998 ad oggi	Omissis per la quota di 1/1, da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	17/03/1998	246/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/11/1999	19842	15997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	03/04/1998	451			

(allegato n. 44 Copia titolo e nota di trascrizione)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 24/05/2024**
Trascritto a Trapani il 10/03/2025
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 4076
A favore di Massa dei creditori di Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale, Regolamento Edilizio e prescrizioni esecutive, approvato con voto C.R.U. n. 443 del 12/05/2005 e con Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n. 1219 del 22/12/2005, l'immobile ricade in parte in zona Opifici Industriali (segherie) oggetto di riconversione (fasce costiere) e in parte in zona E1 parti del territorio destinati ad usi agricoli con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; vincoli: fascia 1000 m dalla battaglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso industriale (tranne il corpo G - tettoia metallica) è stato costruito giusti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- progetto approvato dalla C.E.C. di Valderice in data 01/06/1970 e licenza del 27/07/1970 rilasciata alla ditta Omissis;
- progetto di variante approvato in data 18/12/1970 e licenza del 29/12/1970;
- progetto di variante di ampliamento del 22/12/1972 e licenza del 21/02/1973;
- progetto di variante approvato in data 22/07/1983.

La tettoia metallica (corpo G) è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo dopo l'acquisto dell'immobile per cui non risulta presentata istanza di condono; per tale struttura considerata l'insussistenza dei requisiti tecnici urbanistici, si prevede la demolizione, per cui si stima un importo forfettario di € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento si rende impossibile procedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica in mancanza delle dichiarazioni di conformità, ai sensi del vigente D.M. 37/2008 e s.m.i., degli impianti tecnologici installati; pertanto il costo complessivo per l'ottenimento/aggiornamento delle suddette dichiarazioni di conformità è stimato in via forfettaria in € 2.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 6, n. 7 e n. 8, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene. Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI I Semestre 2024), facendo riferimento a situazioni di mercato,

pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** – Cava dismessa per un'estensione di Ha 2.70.75, ubicata a Custonaci (TP) - Contrada Chiova – Bellazita, con il diritto di proprietà dell'area di sedime della cabina elettrica.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 375, Qualità Pascolo - Fg. 110, Part. 378, Qualità Pascolo; al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 387, Categoria D1 (cabina elettrica)
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cava Custonaci (TP) - Contrada Chiova - Bellazita	27075,00 mq	1,50 €/mq	€ 40.612,50	100,00%	€ 40.612,50
				Valore di stima:	€ 40.612,50

Valore di stima: € 40.612,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 34.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Fabbricato urbano di tre elevazioni, comprendente un locale garage al piano terra, un'unità immobiliare al piano primo ed un'unità immobiliare al piano secondo, con terreno retrostante, ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 108, Qualità Pascolo arborato; fabbricato da regolarizzare
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Metodologia estimativa: Per la valutazione del lotto n. 4, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a "Valore Commerciale", considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene e ciò con riferimento sia all'area di sedime del caseggiato e sia alla regolarità edilizia di una parte del corpo di fabbrica (locale Garage – licenza Edilizia del 10.05.1967), conseguentemente associato alla stima per "Valore d'Uso" per le unità immobiliari abusive e non sanabili di piano primo e secondo, servite da ingresso vano scala. Per la stima a "Valore Commerciale" riguardante il locale Garage piano terra si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località e alle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate di Trapani (primo semestre 2024) per destinazioni similari (garage – magazzini) ed

apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del predetto bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti. Nella fattispecie, trattandosi di un immobile urbano, il perito applicherà un coefficiente correttivo in considerazione della reale consistenza delle unità di cui trattasi, stato d'uso, destinazione, posizione urbanistica, ubicazione, grado di rifinitura, manutenzione, conservazione, vetustà, ecc.. Mentre per la stima a "Valore d'Uso" nel caso specifico, si è in presenza di due unità abitative al piano primo e secondo servite da ingresso e vano scala, completamente abusive e attualmente non sanabili, ove si rileva, nella fattispecie, che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 della L. n. 47/85 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari e di liquidazione giudiziali (come confermato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001); pertanto, tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede di vendite giudiziarie, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Ne consegue che il valore degli immobili abusivi attualmente non sanabili deve essere calcolato come "Valore d'Uso" il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di immobili regolari. Così come accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per detti immobili non è stato emesso alcun Decreto di Demolizione, pertanto tali unità hanno un proprio commercio "preater legem", e conservano un apprezzabile "valore d'uso", perché il rischio della demolizione e/o di acquisizione al patrimonio comunale, può essere nel tempo ugualmente eseguito.

STIMA:

"A" Stima a Valore Commerciale:

-- Locale Garage via San Vito n. 78 Custonaci:
 Sup. conv. mq 169,30 * € 550,00/mq * 0,80 (coeff. corr.) = in c.t. € 74.500,00
 -- Terreno pertinenziale: mq 450 * € 20,00/mq = € 9.000,00
 Sommano € 83.500,00

"B" Stima a Valore d'Uso: per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore degli immobili che si ottiene mediante capitalizzazione, l'uso di un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che i beni sono in grado di produrre nei successivi ed ipotizzati 15 anni di vita.

- Formula utilizzata per calcolare il valore d'uso delle due unità destinate ad avere una vita limitata: **$V_f = a(qn-1)/r$**

Vf = valore finale; **a** = reddito netto annuo; **q** = montante unitario;
r = saggio capitalizzazione.

Si precisa che il reddito netto annuo locativo delle due unità immobiliari di piano primo e secondo con androne e vano scala di uso esclusivo, si determina in funzione della reali superficie utili delle U.I. e dalla media dei valori unitari €/mq espressi dalla quotazione immobiliare della Banca OMI 1°Sem. 2024 - Agenzia delle Entrate Trapani Comune di Custonaci:

- Sup. conv. mq 259,10 (mq 152,90 U.I. p.1°+mq 106,20 U.I. p.2°) * € 2,50€/mq.

Tenuto conto dei valori locativi su indicati, si ritiene che nel caso di specie per i detti beni, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 647,75 in c.t. € 650,00 pari ad un canone lordo annuo di € 7.800,00. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc), analiticamente tradotte nella percentuale del 35%, ne consegue che il **reddito annuo netto è corrispondente a € 5.070,00.**

-- Vf = € 5.070,00 * 22,4087 (coeff. capitaliz.) = in c.t. € 113.500,00

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI:

"A" € 83.500,00 + "B" € 113.500,00 = € 197.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 5 - Fabbricato urbano Custonaci (TP) - Via San Vito n. 78-80	568,80 mq	€ 197.000,00	100,00%	€ 197.000,00
			Valore di stima:	€ 197.000,00

Valore di stima: € 197.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (mappale catasto terreni e nuovo accatastamento catasto fabbricati)	4500,00	€
Oneri di legittimazione della porzione di suolo, appartenente alla n.455 (oneri forfettari)	7000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 158.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

- **Bene N° 7** - Lotto di terreno esteso mq 910, ubicato a Custonaci (TP) - Via San Vito
Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 379, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Custonaci (TP) - Via San Vito	910,00 mq	50,00 €/mq	€ 45.500,00	100,00%	€ 45.500,00
				Valore di stima:	€ 45.500,00

Valore di stima: € 45.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di legittimazione della porzione di suolo, appartenente alla ██████████ n. 455	15,00	%
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 33.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Appezzamento di terreno esteso mq 4740, ubicato a Custonaci (TP) - Contrada Scurati
Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 258, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Custonaci (TP) - Contrada Scurati	4740,00 mq	1,25 €/mq	€ 5.925,00	100,00%	€ 5.925,00
				Valore di stima:	€ 5.925,00

Valore di stima: € 5.925,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 8

- Bene N° 9** - Complesso industriale destinato alla lavorazione del marmo, insistente su un'area estesa catastalmente mq 13220, ubicato a Valderice (TP) - Contrada Sciare via Po
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 606, Categoria D7; al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 20, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 193, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Complesso industriale Valderice (TP) - Contrada Sciare via Po	2345,38 mq	350,00 €/mq	€ 820.883,00	100,00%	€ 820.883,00
				Valore di stima:	€ 820.883,00

Valore di stima: € 820.883,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione corpo "G" tettoia metallica)	15000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (nuova pratica DocFa per demolizione corpo "G")	1000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 685.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

IMMOBILI ESCLUSI

A seguito degli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti e dal sopralluogo effettuato, lo scrivente Perito ritiene escludere dalla presente valutazione i seguenti immobili:

- Area urbana di mq 19 sita in Custonaci con accesso dalla via del Mandorlo, censita al catasto fabbricati al **foglio 107 particella 591**, intestata catastalmente a Omissis per il diritto: oneri ciascuno per i propri diritti in regime di comunione dei beni.

Con atto di compravendita del 27/03/2001 rogato dal notaio [REDACTED], trascritto in data 31/03/2001 al n. 5945 reg. part., il Sig. Omissis in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato da Omissis, l'immobile sito in Custonaci censito al foglio 107 particelle 128 sub. 3, 129 sub. 3, 127 sub. 1-2, 126, 130 e 592 per la quota di 1/1 in piena proprietà, con la comproprietà (generica) di una stradella larga metri 2,50 dipartentesi dalla via Del Mandorlo, corrispondente in parte alla particella 591 (indicata come ente comune).

Con atto di compravendita del 19/02/2004 rogato dal notaio [REDACTED], trascritto in data 25/02/2004 al n. 4399 reg. part., i coniugi Omissis e Omissis (in regime di comunione legale dei beni) hanno venduto a Omissis e Omissis, l'immobile sito in Custonaci censito al foglio 107 particelle 128 e 129 sub. 3 (graffate), 127 sub. 1-2, 126, 130 e 592 per la quota di 1/1 in piena proprietà, con la comproprietà della stradella dipartentesi dalla via comunale sita a nord, senza indicazione dell'identificativo catastale ma specificando che quanto venduto si trasferiva alla parte acquirente con ogni altro relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dai titoli di provenienza (allegato n. 45 note di trascrizione titoli di acquisto e vendita).

- Terreno di mq 3140 sito in Custonaci, censito al catasto terreni al **foglio 117 particelle 160, 163 e 166**, intestato catastalmente per la quota di 1/9.

Con atto di compravendita del 21/11/2001 rogato dal notaio [REDACTED], trascritto in data 30/11/2001 al n. 19320 reg. part., il Sig. Omissis (in regime di comunione legale dei beni) nell'esercizio della propria attività, per la quota indivisa di 1/9, ed altri sette soggetti hanno acquistato da Omissis la complessiva quota di 8/9 dell'immobile sito in Custonaci C/da Noce - Bellanova, identificato al foglio 117 particelle 160 (di are 14.70), 163 (di are 11.30) e 166 (di are 5.40) convenendo di destinarlo in perpetuo a stradella di accesso ai terreni che rimasero di proprietà della venditrice e ai terreni siti nella medesima contrada, all'interno dei quali i singoli soggetti acquirenti gestivano al momento dell'atto cave di pietra e marmo (allegato n. 46 nota di trascrizione titolo).

---oo000oo---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 13/03/2025

Il C.T.U.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Autorizzazione nomina e accettazione incarico del 26/06/2024
- ✓ N° 2 - Visure catastali storiche Lotto 1

- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche Lotto 1
- ✓ N° 4 - Stralcio catastale Lotto 1
- ✓ N° 5 - Copia autorizzazione n. 38/14
- ✓ N° 6 - Trascrizione titolo Lotto 1
- ✓ N° 7 - Visure catastali storiche Lotto 2
- ✓ N° 8 - Planimetrie catastali Lotto 2
- ✓ N° 9 - Riprese fotografiche Lotto 2
- ✓ N° 10 - Stralcio planimetrico Lotto 2
- ✓ N° 11.A - Trascrizioni titoli Lotto 2 Bene A
- ✓ N° 11.B - Trascrizioni titoli Lotto 2 Bene B
- ✓ N° 11.C - Iscrizioni Lotto 2
- ✓ N° 12 - Documentazione edilizia Lotto 2
- ✓ N° 13 - Visure catastali storiche Lotto 3
- ✓ N° 14 - Planimetrie catastali Lotto 3
- ✓ N° 15 - Riprese fotografiche Lotto 3
- ✓ N° 16 - Elaborato planimetrico Lotto 3
- ✓ N° 17 - Trascrizioni titoli Lotto 3
- ✓ N° 17.A - Trascrizioni titoli proprietari precedenti Lotto 3
- ✓ N° 18 - Documentazione edilizia Lotto 3
- ✓ N° 19 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3
- ✓ N° 20 - Visura catastale storica Lotto 4
- ✓ N° 21 - Riprese fotografiche Lotto 4
- ✓ N° 22 - Elaborato planimetrico Lotto 4
- ✓ N° 23 - Stralcio planimetrico Lotto 4
- ✓ N° 24 - Copia titolo di provenienza Lotto 4
- ✓ N° 25 - Documentazione edilizia Lotto 4
- ✓ N° 26 - Visura catastale storica Lotto 5
- ✓ N° 27 - Riprese fotografiche Lotto 5
- ✓ N° 28 - Elaborato planimetrico Lotto 5
- ✓ N° 29 - Stralcio planimetrico Lotto 5

- ✓ N° 30 - Trascrizioni titoli Lotto 5
- ✓ N° 31 - Documentazione edilizia Lotto 5
- ✓ N° 32 - Visura catastale storica Lotto 6
- ✓ N° 33 - Riprese fotografiche Lotto 6
- ✓ N° 34 - Stralcio catastale Lotto 6
- ✓ N° 35 - Visura catastale storica Lotto 7
- ✓ N° 36 - Riprese fotografiche Lotto 7
- ✓ N° 37 - Stralcio catastale Lotto 7
- ✓ N° 38 - Trascrizione titolo Lotto 7
- ✓ N° 39 - Visure catastali storiche Lotto 8
- ✓ N° 40 - Planimetria catastale Lotto 8
- ✓ N° 41 - Riprese fotografiche Lotto 8
- ✓ N° 42 - Elaborato planimetrico Lotto 8
- ✓ N° 43 - Stralcio catastale Lotto 8
- ✓ N° 44 - Copia titolo di provenienza e trascrizione Lotto 8
- ✓ N° 45 - Trascrizioni titoli immobile escluso (part. 591)
- ✓ N° 46 - Trascrizione titolo immobile escluso (part. 160, 163 e 166)