
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia Integrativa

del C.T.U. Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nel Fallimento n. 3/2018

Giudice Delegato Dott.ssa: Anna Loredana CIULLA

Curatore Fallimentare: Avv. Vincenzo NORRITO



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Custonaci (TP) – Via Del Pacecoto n. 15 – Località Cornino.....	3
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Custonaci (TP) – Via Del Pacecoto n. 15 – Località Cornino.....	3
Lotto 1.....	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche descrittive dell’immobile.....	5
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2.....	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche descrittive dell’immobile.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16



INCARICO

Con comunicazione pec del 11/04/2025 (allegato n. 1), il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, già Perito Estimatore nel Fallimento n. 3/2018 in danno di Donato Bernardino, veniva richiamato dal Curatore Fallimentare, Avv. Vincenzo Norrito, per procedere alla perizia di stima di due fabbricati siti in Custonaci, oggetto di revocatoria.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15 (Coord. Geografiche: N 38°08'0180" E 12°65'7854")
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15 (Coord. Geografiche: N 38°08'0159" E 12°65'7807")

Le operazioni peritali presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare sono state eseguite il giorno 07/05/2025 con la presenza del Curatore Avv. Vincenzo Norrito (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA DEL PACECOTO N. 15 - LOCALITA' CORNINO

Unità immobiliare allo stato grezzo, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), con terreno pertinenziale esclusivo, facente parte di un maggiore complesso edilizio "a schiera", censita al catasto fabbricati al foglio 61 particella 437 sub. 5

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CUSTONACI (TP) - VIA DEL PACECOTO N. 15 - LOCALITA' CORNINO

Unità immobiliare allo stato grezzo, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), con terreno pertinenziale esclusivo, facente parte di un maggiore complesso edilizio "a schiera", censita al catasto fabbricati al foglio 61 particella 437 sub. 6

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15 - località Cornino



TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord con strada privata di accesso, ad est con unità abitativa e relativa pertinenza complanare (part. 437 sub. 4), a sud con proprietà di _____ : Rosa e con proprietà di _____) e ad ovest con unità abitativa e relativa pertinenza complanare (part. 437 sub. 6).

CONSISTENZA

Destinazione (superficie di progetto)	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,55 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,70 m	Interrato
Abitazione (Sogg.-Cucina-W.c.-Dis.-Vano Scala)	24,19 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,20 m	Terra
Abitazione (Letto-Letto-W.c.-Dis.-Vano Scala)	24,40 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,20 m	Primo
Balcone 1-2	4,40 mq	4,40 mq	0,20	0,88 mq	0,00 m	Primo
Pergolato	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	Terra (lato sud)
Area pertinenziale	18,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	Terra (lato sud)
Totale superficie convenzionale:				93,78 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				93,78 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
	61	437	5		F/3					S1-T-1	

(allegato n. 3 visura catastale storica)

I *beni comuni non censibili* della particella 437 che individuano l'area destinata a strada privata di accesso e la zona vincolata a parcheggio sono i subalterni 2 e 9 (allegato n. 4 elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale sarà necessaria presentarla presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi catastali) di Trapani, ad ultimazione dei lavori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 14/05/2014, rogato dal notaio Gino Attilio Di Vita, rep. n. 40388, trascritto il 15/05/2014 al n. 7735 reg. part. (oggetto di revocatoria), si evince che gli enti facenti parte del complesso, contrassegnati con le particelle 437 sub. 2 e sub. 1 (poi sub. 9-10), *per lo stato dei luoghi riconosciuto*, risultano gravati dalla servitù di semplice passaggio con mezzi meccanici, e, quindi, con divieto, per il soggetto nel tempo titolare di detto diritto di servitù, di fermata, sosta o parcheggio, a favore dell'unità immobiliare identificata con la particella 376 sub. 5 del foglio 61 (facente parte del confinante piano di lottizzazione "Verde Mare"), attraverso un varco, realizzato sul lato ovest della recinzione nord del complesso stesso, che consente l'accesso carrabile alla limitrofa proprietà.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è rappresentato da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), allo stato grezzo e in corso di completamento nello stato delle finiture ed impianti, con area libera pertinenziale esclusiva.

L'immobile è ubicato nella rinomata località turistica balneare di Cornino, nel Comune di Custonaci, distante da Trapani km 18 circa, raggiungibile percorrendo le strade provinciali SP 20 e SP 18, e da San Vito Lo Capo km 23 circa, tramite la SP 16.



L'unità immobiliare fa parte di un corpo edilizio di maggiore consistenza recintato che comprende sei unità con disposizione "a schiera", costruito nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Pacecoto 5", accessibile a mezzo di una stradella privata che si diparte dalla via Del Pacecoto (allegato n. 5 foto n. 1).





L'unità abitativa (contrassegnata in progetto come unità 3) è censita catastalmente con la particella 437 sub. 5 (in corso di costruzione) ed è realizzata con struttura portante intelaiata in c.a. con fondazioni continue, travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti e tramezzi in conci e segati di tufo e/o laterizio, solai prefabbricati in latero cemento, copertura a falda spiovente con sovrastante manto di tegole siciliane e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato (Li Vigny); l'unità, in atto versante in stato di abbandono, è rifinita con pareti e soffitti intonacati al civile e pavimentazione con zocchetto in ceramica, ed è priva di qualsiasi infisso (esterno ed interno) e di pezzi sanitari; è presente la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico ed inoltre una cisterna interrata esclusiva per l'approvvigionamento idrico, posta sul fronte nord dell'unità (allegato n. 5 foto n. 2-3-4-5-6-7-8).

Secondo il progetto approvato nell'ambito del predetto piano di lottizzazione (allegato n. 9), l'unità abitativa prevede la seguente distribuzione: al piano terra, un vano soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un w.c. per una superficie utile di mq 24,19, oltre un'area libera retrostante (lato sud) di mq 27,00 di cui mq 9,00 destinati a pergolato; al piano primo, due vani letto, un disimpegno ed un w.c. per una superficie utile di mq 24,40 e due balconi per mq 4,40; al piano interrato, un locale cantina dotato di una finestra a bocca di lupo (lato sud), per la superficie utile di mq 30,55; i piani sono collegati a mezzo di una scala interna in c.a. (allegato n. 6 elaborato grafico); dal progetto si evince che per l'unità in questione è prevista una superficie vincolata a parcheggio per mq 23,00 (un posto auto scoperto), all'interno della strada privata, nell'area individuata catastalmente con la particella 437 sub. 2.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1991 al 27/10/2013		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/06/1993		9207
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	24/01/1992	132	320		
Dal 28/10/2013 al 13/05/2014 (oggi)		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	28/10/2013	39972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	27/11/2013	21846	17795
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	27/11/2013	5660			

(allegato n. 7 nota di trascrizione n. 17795/2013)

Con atto di compravendita del 14/05/2014, rogato dal notaio Gino Attilio Di Vita, rep. n. 40388, trascritto il 15/05/2014 al n. 7735 reg. part. (oggetto di revocatoria), il Sig. _____ ha trasferito l'immobile alla Sig.ra _____

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria eseguita in data 23/05/2025 (allegato n. 8), da aggiornare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Trapani rep. 867/2013
Iscritta a Trapani il 01/08/2014
Reg. gen. 15365 - Reg. part. 1195
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.500,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Trapani rep. 632/2017
Iscritta a Trapani il 11/01/2018
Reg. gen. 692 - Reg. part. 44
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.430,00

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritta a Trapani il 25/03/2019
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 4409

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che l'onere di cancellazione è di € 294,00 per ogni ipoteca giudiziale e per ogni trascrizione pregiudizievole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile rientra nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata a scopo edificatorio denominato "**Pacecoto 5**", presentato in data 02/12/2005 prot. n. 17727, giusta Convenzione stipulata con il Comune di Custonaci in data 09/11/2006, rep. n. 2576, trascritta a Trapani il 05/11/2007 al n. 19989 reg. part., il cui progetto prevedeva la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, oltre un piano sotto strada, per un totale di sei unità abitative a schiera, contrassegnate in progetto, a partire da est, con i numeri progressivi da uno a sei compresi; per tale progetto è stato espresso parere favorevole da parte del competente Medico Delegato di Igiene Pubblica in data 09/05/2006, prot. n. 301; rilasciata attestazione di avvenuta presentazione degli elaborati di progetto, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 64/1974, dall'Ufficio del Genio Civile di



Trapani, giusta nota del 15/09/2006, prot. n. 14962; espresso parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Trapani con nota n. 15027 di protocollo il 21/04/2006, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 71/1978; espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale di Custonaci nella seduta del 13/07/2006, verbale n. 26, decisione n. 2; e rilasciata dal Comune di Custonaci la **concessione edilizia n. 59/2006 del 28/11/2006**. Per i lavori di completamento e di rifinitura delle unità e delle relative pertinenze esterne, è stata rilasciata dal Comune di Custonaci, l'autorizzazione n. 27/2013 del 02/07/2013 (allegato n. 9 Documentazione urbanistica acquisita presso il Comune).

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 è allo stato "grezzo", privo di impianti tecnologici e catastalmente censito con categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) – Via del Pacecoto n. 15 - località Cornino

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord con strada privata di accesso, ad est con unità abitativa e relativa pertinenza complanare (part. 437 sub. 5), a sud con proprietà di Rosa e c e ad ovest con unità abitativa e relativa pertinenza complanare (part. 437 sub. 7).



CONSISTENZA

Destinazione (superficie di progetto)	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,55 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,70 m	Interrato
Abitazione (Sogg.-Cucina-W.c.- Dis.-Vano Scala)	24,19 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,20 m	Terra
Abitazione (Letto-Letto-W.c. -Dis.- Vano Scala)	24,40 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,20 m	Primo
Balcone 1-2	4,40 mq	4,40 mq	0,20	0,88 mq	0,00 m	Primo
Pergolato	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	Terra (lato sud)
Area pertinenziale	18,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	Terra (lato sud)
Totale superficie convenzionale:				93,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,78 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
	61	437	6		F/3					S1-T-1	

(allegato n. 10 visura catastale storica)

I *beni comuni non censibili* della particella 437 che individuano l'area destinata a strada privata di accesso e la zona vincolata a parcheggio sono i subalterni 2 e 9 (allegato n. 4 elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale sarà necessaria presentarla presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi catastali) di Trapani, ad ultimazione dei lavori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 14/05/2014, rogato dal notaio Gino Attilio Di Vita, rep. n. 40388, trascritto il 15/05/2014 al n. 7735 reg. part. (oggetto di revocatoria), si evince che gli enti facenti parte del complesso, contrassegnati con le particelle 437 sub. 2 e sub. 1 (poi sub. 9-10), *per lo stato dei luoghi riconosciuto*, risultano gravati dalla servitù di semplice passaggio con mezzi meccanici, e, quindi, con divieto, per il soggetto nel tempo titolare di detto diritto di servitù, di fermata, sosta o parcheggio, a favore dell'unità immobiliare identificata con la particella 376 sub. 5 del foglio 61 (facente parte del confinante piano di lottizzazione "Verde Mare"), attraverso un varco, realizzato sul lato ovest della recinzione nord del complesso stesso, che consente l'accesso carrabile alla limitrofa proprietà.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è rappresentato da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), allo stato grezzo e in corso di completamento nello stato delle finiture ed impianti, con area libera pertinenziale esclusiva.

L'immobile è ubicato nella rinomata località turistica balneare di Cornino, nel Comune di Custonaci, distante da Trapani km 18 circa, raggiungibile percorrendo le strade provinciali SP 20 e SP 18, e da San Vito Lo Capo km 23 circa, tramite la SP 16.



L'unità immobiliare fa parte di un corpo edilizio di maggiore consistenza recintato che comprende sei unità con disposizione "a schiera", costruito nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Pacecoto 5", accessibile a mezzo di una stradella privata che si diparte dalla via Del Pacecoto (allegato n. 5 foto n. 1).



L'unità abitativa (contrassegnata in progetto come unità 4) è censita catastalmente con la particella 437 sub. 6 (in corso di costruzione) ed è realizzata con struttura portante intelaiata in c.a. con



fondazioni continue, travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti e tramezzi in conci e segati di tufo e/o laterizio, solai prefabbricati in latero cemento, copertura a falda spiovente con sovrastante manto di tegole siciliane e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato (Li Vigny); l'unità, in atto versante in stato di abbandono, è rifinita con pareti e soffitti intonacati al civile e pavimentazione con zocchetto in cotto, ed è priva di qualsiasi infisso (esterno ed interno) e di pezzi sanitari; è presente la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico ed inoltre una cisterna interrata esclusiva per l'approvvigionamento idrico, posta sul fronte nord dell'unità (allegato n. 5 foto n. 9-10-11-12-13-14).

Secondo il progetto approvato nell'ambito del predetto piano di lottizzazione (allegato n. 9), l'unità abitativa prevede la seguente distribuzione: al piano terra, un vano soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un w.c. per una superficie utile di mq 24,19, oltre un'area libera retrostante (lato sud) di mq 27,00 di cui mq 9,00 destinati a pergolato; al piano primo, due vani letto, un disimpegno ed un w.c. per una superficie utile di mq 24,40 e due balconi per mq 4,40; al piano interrato, un locale cantina dotato di una finestra a bocca di lupo (lato sud), per la superficie utile di mq 30,55; i piani sono collegati a mezzo di una scala interna in c.a. (allegato n. 11 elaborato grafico); dal progetto si evince che per l'unità in questione è prevista una superficie vincolata a parcheggio per mq 23,00 (un posto auto scoperto), all'interno della strada privata, nell'area individuata catastalmente con la particella 437 sub. 2.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1991 al 27/10/2013	a	Dichiarazione di Successione			
	a	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 28/10/2013 al 13/05/2014 (oggi)	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trapani	02/06/1993		9207
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	24/01/1992	132	320
	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Gino Attilio Di Vita	28/10/2013	39972	
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Trapani	27/11/2013	21846	17795	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Trapani	27/11/2013	5660		

(allegato n. 7 nota di trascrizione n. 17795/2013)

Con atto di compravendita del 14/05/2014, rogato dal notaio Gino Attilio Di Vita, rep. n. 40388, trascritto il 15/05/2014 al n. 7735 reg. part. (oggetto di revocatoria), il trasferito l'immobile alla

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria eseguita in data 23/05/2025 (allegato n. 8), da aggiornare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Trapani rep. 867/2013
 Iscritta a Trapani il 01/08/2014
 Reg. gen. 15365 - Reg. part. 1195
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di



Contro

Capitale: € 2.500,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Tribunale di Trapani rep. 632/2017
Iscritta a Trapani il 11/01/2018
Reg. gen. 692 - Reg. part. 44
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.430,00

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritta a Trapani il 25/03/2019
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 4409

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che l'onere di cancellazione è di € 294,00 per ogni ipoteca giudiziale e per ogni trascrizione pregiudizievole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile rientra nell'ambito del Piano di Lottizzazione Convenzionata a scopo edificatorio denominato "**Pacecoto 5**", presentato in data 02/12/2005 prot. n. 17727, giusta Convenzione stipulata con il Comune di Custonaci in data 09/11/2006, rep. n. 2576, trascritta a Trapani il 05/11/2007 al n. 19989 reg. part., il cui progetto prevedeva la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, a due elevazioni fuori terra, oltre un piano sotto strada, per un totale di sei unità abitative a schiera, contrassegnate in progetto, a partire da est, con i numeri progressivi da uno a sei compresi; per tale progetto è stato espresso parere favorevole da parte del competente Medico Delegato di Igiene Pubblica in data 09/05/2006, prot. n. 301; rilasciata attestazione di avvenuta presentazione degli elaborati di progetto, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 64/1974, dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani, giusta nota del 15/09/2006, prot. n. 14962; espresso parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Trapani con nota n. 15027 di protocollo il 21/04/2006, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 71/1978; espresso parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale di Custonaci nella seduta del 13/07/2006, verbale n. 26, decisione n. 2; e rilasciata dal Comune di Custonaci la **concessione edilizia n. 59/2006 del 28/11/2006**. Per i lavori di completamento e di rifinitura delle unità e delle relative pertinenze esterne, è stata rilasciata dal Comune di Custonaci, l'autorizzazione n. 27/2013 del 02/07/2013 (allegato n. 9 Documentazione urbanistica acquisita presso il Comune).

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 è allo stato "grezzo", privo di impianti tecnologici e catastalmente censito con categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, 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 2° Sem. 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 dei beni, 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** - Unità immobiliare allo stato grezzo, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), con terreno pertinenziale esclusivo, facente parte di un maggiore complesso edilizio "a schiera", ubicato a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 437, Sub. 5, Categoria F3
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 - Villetta Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15	93,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 93.780,00	100,00%	€ 93.780,00
				Valore di stima:	€ 93.780,00

Valore di stima: € 93.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 15% 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: € 80.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare allo stato grezzo, distribuita su tre elevazioni (piano interrato, piano terra e piano primo), con terreno pertinenziale esclusivo, facente parte di un maggiore complesso edilizio "a schiera", ubicato a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 437, Sub. 6, Categoria F3
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° 2 - Villetta Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 15	93,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 93.780,00	100,00%	€ 93.780,00
				Valore di stima:	€ 93.780,00

Valore di stima: € 93.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 15% 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 insolite 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: € 80.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 04/06/2025

Il C.T.U.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

