

TRIBUNALE DI TRAPANI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardi Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 11 |
| Premessa..... | 11 |
| Lotto 1 | 12 |
| Descrizione | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 13 |
| Titolarità | 13 |
| Confini | 14 |
| Consistenza | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 14 |
| Dati Catastali | 15 |
| Precisazioni..... | 15 |
| Patti | 15 |
| Stato conservativo | 15 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Provenienze Ventennali | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Regolarità edilizia | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 19 |
| Lotto 2 | 20 |
| Descrizione | 21 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 21 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 21 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 21 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 22 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 22 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 22 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 22 |
| Titolarità | 22 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 22 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 22 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 23 |
| Confini..... | 23 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 23 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 23 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 23 |
| Consistenza..... | 23 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 23 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 24 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 25 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 25 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 25 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 26 |
| Dati Catastali..... | 27 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 27 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 27 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 28 |
| Precisazioni..... | 29 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Patti..... | 29 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 29 |
| Stato conservativo | 29 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Parti Comuni..... | 30 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 30 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 30 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 30 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 31 |
| Stato di occupazione | 31 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 31 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 31 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 31 |
| Provenienze Ventennali | 31 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 31 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 33 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 35 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 37 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 37 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 37 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 37 |
| Normativa urbanistica | 38 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 38 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 38 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 39 |
| Regolarità edilizia | 39 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 39 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 39 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 40 |
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 40 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 40 |
| Bene N° 11 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 40 |
| Lotto 3..... | 41 |
| Descrizione | 42 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 42 |
| Titolarità | 42 |
| Confini | 42 |
| Consistenza | 43 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 43 |
| Dati Catastali | 43 |
| Precisazioni..... | 44 |
| Patti..... | 44 |
| Stato conservativo | 44 |
| Parti Comuni..... | 44 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 44 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 44 |
| Stato di occupazione | 45 |



| | |
|---|----|
| Provenienze Ventennali | 45 |
| Formalità pregiudizievoli | 45 |
| Normativa urbanistica | 46 |
| Regolarità edilizia | 46 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 47 |
| Lotto 4..... | 48 |
| Descrizione | 49 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 49 |
| Titolarità | 49 |
| Confini | 50 |
| Consistenza..... | 50 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 50 |
| Dati Catastali | 51 |
| Precisazioni..... | 51 |
| Patti..... | 51 |
| Stato conservativo | 51 |
| Parti Comuni..... | 52 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 52 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 52 |
| Stato di occupazione | 52 |
| Provenienze Ventennali | 52 |
| Formalità pregiudizievoli | 53 |
| Normativa urbanistica | 54 |
| Regolarità edilizia | 54 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 54 |
| Lotto 5..... | 55 |
| Descrizione | 56 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 56 |
| Titolarità | 56 |
| Confini | 57 |
| Consistenza..... | 57 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 57 |
| Dati Catastali | 58 |
| Precisazioni..... | 59 |
| Patti..... | 59 |
| Stato conservativo | 59 |
| Parti Comuni..... | 59 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 59 |



| | |
|---|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 59 |
| Stato di occupazione | 59 |
| Provenienze Ventennali | 60 |
| Formalità pregiudizievoli | 61 |
| Normativa urbanistica | 61 |
| Regolarità edilizia | 62 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 62 |
| Lotto 6 | 63 |
| Descrizione | 64 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 64 |
| Titolarità | 64 |
| Confini | 65 |
| Consistenza..... | 65 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 65 |
| Dati Catastali | 66 |
| Precisazioni..... | 66 |
| Patti | 66 |
| Stato conservativo | 66 |
| Parti Comuni..... | 67 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 67 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 67 |
| Stato di occupazione | 67 |
| Provenienze Ventennali | 67 |
| Formalità pregiudizievoli | 68 |
| Normativa urbanistica | 69 |
| Regolarità edilizia | 70 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 70 |
| Lotto 7 | 71 |
| Descrizione | 72 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 72 |
| Titolarità | 72 |
| Confini | 73 |
| Consistenza..... | 73 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 73 |
| Dati Catastali | 73 |
| Precisazioni..... | 74 |
| Patti | 74 |
| Stato conservativo | 74 |



| | |
|---|----|
| Parti Comuni..... | 74 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 74 |
| Stato di occupazione..... | 74 |
| Provenienze Ventennali..... | 75 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 75 |
| Normativa urbanistica..... | 76 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 77 |
| Lotto 8..... | 78 |
| Descrizione..... | 79 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 79 |
| Titolarità..... | 79 |
| Confini..... | 80 |
| Consistenza..... | 80 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 80 |
| Dati Catastali..... | 81 |
| Precisazioni..... | 81 |
| Patti..... | 81 |
| Stato conservativo..... | 81 |
| Parti Comuni..... | 82 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 82 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 82 |
| Stato di occupazione..... | 82 |
| Provenienze Ventennali..... | 82 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 83 |
| Normativa urbanistica..... | 84 |
| Regolarità edilizia..... | 85 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 85 |
| Lotto 9..... | 86 |
| Descrizione..... | 87 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 87 |
| Titolarità..... | 87 |
| Confini..... | 88 |
| Consistenza..... | 88 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 88 |
| Dati Catastali..... | 88 |
| Precisazioni..... | 89 |
| Patti..... | 89 |
| Stato conservativo..... | 89 |



| | |
|---|-----|
| Parti Comuni..... | 89 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 89 |
| Stato di occupazione..... | 89 |
| Provenienze Ventennali..... | 90 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 90 |
| Normativa urbanistica..... | 91 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 92 |
| Stima / Formazione lotti..... | 93 |
| Lotto 1 | 93 |
| Lotto 2 | 94 |
| Lotto 3 | 96 |
| Lotto 4 | 97 |
| Lotto 5 | 97 |
| Lotto 6 | 98 |
| Lotto 7 | 99 |
| Lotto 8 | 100 |
| Lotto 9 | 100 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 101 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 104 |
| Lotto 1 | 104 |
| Lotto 2 | 104 |
| Lotto 3 | 106 |
| Lotto 4 | 106 |
| Lotto 5 | 107 |
| Lotto 6 | 107 |
| Lotto 7 | 108 |
| Lotto 8 | 109 |
| Lotto 9 | 109 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2013 del R.G.E..... | 111 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.414,59 | 111 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.195.939,93 | 111 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 63.488,70 | 113 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.980,38 | 113 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 157.391,49 | 114 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 33.859,72 | 114 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 537,50 | 115 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 31.609,12 | 115 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 537,50 | 116 |



| | |
|--|-----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 117 |
| Bene N° 1 - Complesso Industriale ubicato a Erice (TP) - via dei Pescatori n.1..... | 117 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121..... | 117 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Marsala,7, piano T..... | 117 |
| Bene N° 5 - Fabbricato Civile ubicato a Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46..... | 118 |
| Bene N° 6 - Villa ubicata a Erice (TP) - via Oreste, piano T..... | 118 |
| Bene N° 7 - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo..... | 118 |



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Bernardi Carmela, con studio in Via Burgarella, 16 - 91100 - Trapani (TP), email carmelabernardi@gmail.com, PEC carmela.bernardi@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso Industriale ubicato a Erice (TP) - via dei Pescatori n.1
- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
- **Bene N° 3** - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Marsala,7, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato Civile ubicato a Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46
- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Erice (TP) - via Oreste, piano T
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso Industriale ubicato a Erice (TP) - via dei Pescatori n.1



DESCRIZIONE

Struttura adibita alla lavorazione del marmo. Di vecchia edificazione realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in profilati di ferro con copertura con pannelli in lamiera grecata. Fa parte di un impianto di maggiore estensione.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile appartiene ai debitori in quote parti per successione del sig. **** Omissis ****



CONFINI

L'impianto confina ad nord-est con la ditta **** Omissis **** ad est con strada via dei Pescatori per la restante parte con terreno di proprietà della stessa ditta.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici | 669,00 mq | 735,00 mq | 1,00 | 735,00 mq | 5,00 m | t |
| tettoia | 90,00 mq | 92,00 mq | 0,30 | 27,60 mq | 4,75 m | t |
| Terreno agricolo | 5276,00 mq | 5276,00 mq | 0,18 | 949,68 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1712,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1712,28 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile di cui trattasi appartiene ad un impianto di maggiore estensione costituito da tettoie realizzate con strutture intelaiate in ferro adibite alla lavorazione del marmo. Esse occupano la superficie circostante il capannone interessato dalla vendita.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/03/1985 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 154, Part. 431, Porz. 1 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 5340 |
| Dal 23/03/1992 al 16/07/1998 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 154, Part. 431 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 5340 |
| Dal 16/07/1998 al 30/09/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 682, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 3.473,17 |
| Dal 16/07/1998 al 30/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 154, Part. 682 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 5340 |



Dal 1985 ad oggi i proprietari dell'immobile corrispondono a quelli reali ad esclusione del sig. **** Omissis **** deceduto a cui sono subentrati la sig.ra **** Omissis **** e il sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 154 | 682 | | 3 | D7 | | | | 3473,17 € | | |

| 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 | |
| 154 | 682 | | | | | | 5276 mq | | | si | |

Corrispondenza catastale

Quanto nella planimetria catastale corrisponde all'immobile oggetto del pignoramento. Durante il sopralluogo si è avuto modo di verificare l'esistenza di un impianto di maggiore estensione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del fascicolo e la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile è oggi in affitto alla società ESSEBI MARMI s.r.l. società che svolge l'attività di lavorazione dei marmi, con regolare contratto di affitto. Tutti i dati relativi al contratto sono presenti nel fascicolo della procedura e sono stati curati dal custode Avv. G. Zaccarini.

STATO CONSERVATIVO



Tutto l'immobile evidenzia una totale mancanza di manutenzione. In diversi punti i pannelli di copertura si sono sganciati consentendo l'ingresso dell'acqua piovana che ha prodotto nel tempo la nascita di uno strato di ruggine su gran parte delle travi tralicciate che costituiscono la struttura portante della copertura. Le finestre in più punti hanno i vetri rotti, la muratura esistente è enormemente ammalorata.



PARTI COMUNI

L'immobile è per intero in uso alla società ESSEBI MARMI s.r.l.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è composto da un primo capannone con struttura portante in conci di tufo e copertura metallica zincata su capriate tralicciate metalliche, all'interno del quale sono stati realizzati due vani usati come spogliatoio e piccolo deposito di attrezzi. Il tutto occupa una superficie di mq 175 ed un volume di mc 832. Sono presenti due finestre di pertinenza con struttura in ferro. A seguire questo primo ambiente, così come si evidenzia dalla planimetria catastale si sviluppa il capannone di maggiore estensione occupante una superficie di mq 532 e un volume di circa mc 2181. Quest'ultimo locale è stato realizzato completamente con struttura metallica, copertura in lamiera zincata su capriate metalliche. Tra la copertura e le pareti sono collocate delle finestre che si sviluppano a nastro su tutto il perimetro. Esse hanno struttura metallica e non sono apribili. Attorno a questo corpo centrale si sviluppa un'ampia area di lavoro occupante una superficie di mq 5276 dove si distinguono diverse aree lavorative individuate da strutture intelaiate in metallo con copertura in lamiera zincata, prive di tompani laterali.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è in uso alla società ESSEBI MARMI s.r.l. con regolare contratto di locazione. Tutti i dati relativi al contratto sono allegati alla relazione redatta dall'avv. G. Zaccarini nella qualità di Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/03/1985 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di marzo | 13/03/1985 | | |



| | | Trascrizione | | | |
|------------------------------|--|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 04/04/1985 | 8143 | 7137 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | trapani | 20/03/1985 | 2404 | |
| Dal 23/03/1992 al 28/11/2016 | | **** Omissis **** | | | |
| | | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/03/1992 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | conservatoria di Trapani | 26/01/2002 | | 1663 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle entrate di Trapani | 09/02/1999 | 327 | 168 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 28/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc.amministrativa/ riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Trapani il 13/04/2016
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 619
Quota: 1/12
Importo: € 699.888,46
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 349.944,23



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto è in proprietà dei debitori sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** in seguito alla successione per morte del sig. **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento sul bene e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:€ 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in questione ricade nella zona di rispetto cimiteriale, in particolare nelle tavole del P.R.G. del comune di Erice la destinazione del lotto è verde pubblico non attrezzato. Con esattezza le norme tecniche del P.R.G. prevedono:

ZONA DI RISPETTO "R"

? DESTINAZIONE DI ZONA: Zona di rispetto cimiteriale di espansione in località Specchia e cimiteriale esistente

Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale va verificato al rigoroso rispetto delle norme igienico sanitarie. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'art.20 della L.R. n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

Il verde compreso nella fascia di rispetto cimiteriale è classificato come verde non attrezzato, benché sia consentita la realizzazione di nuove piantagioni e dei parchi culturali necessari per la manutenzione dell'area e delle piante.

"Tale normativa va estesa a tutte le zone di rispetto previste nel piano salvo diversa disposizione di legge."

REGOLARITÀ EDILIZIA



Nonostante la richiesta di accesso agli atti inviata in data 10/11/2016 presso l'U.T.C. di Erice, e i solleciti effettuati, gli archivisti, con i dati di cui siamo a conoscenza, non sono riusciti nel tempo concesso di trovare il fascicolo relativo all'immobile. Ci si riserva di integrare.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Nessuno



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
- **Bene N° 3** - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBIcata A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTONACI N. 121

Cabina ENEL

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBIcATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTONACI N. 121

Complesso industriale per la lavorazione del marmo in disuso, dislocato all'interno un'ampia area a servizio delle lavorazioni. L'accesso al complesso industriale avviene attraverso un ampio cancello posto a circa 5 m dal ciglio stradale. Il lotto in cui sono dislocate le strutture è completamente recintato con un alto muro in conci di tufo tranne che per il confine a sud dove l'opificio confina con un lotto di terreno coltivato ad uliveto e la recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBIcATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTONACI N. 121

Lotto di terreno coltivato ad uliveto con accesso dall'opificio avente la stessa titolarità. La recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico. L'accesso potrebbe consentirsi anche da stradella sterrata posta sul fronte sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Confine nord strada provinciale Trapani-Custonaci, sud ed ovest proprietà [REDACTED], ad est su proprietà di terzi.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Confine nord strada provinciale Trapani-Custonaci, ad ovest proprietà [REDACTED], ad est e sud su proprietà di terzi.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Confine nord proprietà [REDACTED], ad est e ovest su proprietà di terzi sud stradella.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici | 9,60 mq | 13,50 mq | 1,00 | 13,50 mq | 7,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 13,50 mq | | |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 13,50 mq | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Opifici | 200,00 mq | 250,00 mq | 1,00 | 250,00 mq | 4,00 m | t |
| Terreno agricolo | 20816,00 mq | 20816,00 mq | 0,18 | 3746,88 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3996,88 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3996,88 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie edificata oggi esistente e facente parte del complesso industriale è di circa 970 mq lordi. Poichè dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. del comune di Valderice soltanto circa mq 200 sono stati edificati con regolare licenza edilizia, mentre per il resto è stata chiesta la demolizione, si ritiene opportuno in questa sede dichiarare come consistenza soltanto quella utilizzabile realmente. La rimanente area verrà conteggiata come libera.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 11904,00 mq | 11904,00 mq | 1,00 | 11904,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11904,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11904,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Operando un frazionamento delle particelle 27 e 51 sarebbe possibile distinguere l'impianto industriale dal terreno agricolo ed effettuare la vendita separata. Questo è il motivo per cui si è voluto estrapolare la superficie dell'impianto ad uliveto fornito dalla visura catastale di entrambe le particelle e farne una valutazione separata dall'opificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 38,48 |
| Dal 17/09/2000 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 38,48 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 38,48 |

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 1 Categoria D7 |
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27 Superficie (ha are ca) 9100 |
| Dal 17/03/2000 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27 Superficie (ha are ca) 9100 |
| Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51 Superficie (ha are ca) 9300 |
| Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 2.956,71 |
| Dal 17/09/2000 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 4 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Categoria D7 |
| Dal 02/05/2001 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 4 Categoria D7 |
| Dal 28/11/2002 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51 Superficie (ha are ca) 9300 |
| Dal 28/11/2002 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 2.956,71 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27, Porz. AC Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1359 Reddito dominicale € 2,11 Reddito agrario € 0,91 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 2.582,28 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 3673 Reddito dominicale € 4,74 Reddito agrario € 2,66 |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51, Porz. AC Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1410 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 0,95 |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 28, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 2.956,71 |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 54 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,04 |

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

La particella 28/4 28/3 28/2 , part 27 e 51 , alla morte del sig. **** Omissis **** è passata in quote alle sue eredi con atto del 2006 passa tutto in proprietà

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27 Superficie (ha are ca) 9100 |
| Dal 17/03/2000 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27 Superficie (ha are ca) 9100 |
| Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51 Superficie (ha are ca) 9300 |
| Dal 28/11/2002 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51 Superficie (ha are ca) 9300 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 27, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4068 Reddito dominicale € 22,06 Reddito agrario € 16,81 |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 2, Part. 51, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 7836 Reddito dominicale € 42,49 Reddito agrario € 32,38 |

I titolari catastali coincidono con quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 2 | 28 | 2 | | D1 | | | | 38,48 € | T | |

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |



| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| | 2 | 28 | 2 | | D1 | | | | 38,48 € | T | |
| | 2 | 28 | 3 | | D7 | | | | 2582,28 € | t | |
| | 2 | 28 | 3 | | D7 | | | | 2956,71 € | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 2 | 27 | | AA | | Seminativo | 5 | 3673 mq | 4,74 € | 2,66 € | |
| 2 | 27 | | AC | | Pascolo | 1 | 1359 mq | 2,11 € | 0,91 € | |
| 2 | 51 | | AA | | Seminativo | 5 | 54 mq | 0,07 € | 0,04 € | |
| 2 | 51 | | AC | | Pascolo | 1 | 1410 mq | 2,18 € | 0,95 € | |

Corrispondenza catastale

LO STATO DEI LUOGHI COINCIDE CON QUANTO AGLI ATTI CATASTALI. QUALCHE PORZIONE DI FABBRICATO NEL TEMPO è CROLLATO MA NE RIMANE INDIVIDUATA LA TRACCIA DELLA SUA ESISTENZA. DALLE PARTICELLE 27 E 51 SI È ESTRAPOLATO LA SUPERFICIE DESTINATA AD ULIVETO PER FARNE UNA STIMA SEPARATA, IN QUANTO QUESTE PORZIONI NON SONO A SERVIZIO DELL'OPIFICIO MA HANNO UNA LORO IDENTIFICAZIONE BEN SEPARATA.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 2 | 27 | | AB | | Oliveto | 3 | 4068 mq | 22,06 € | 16,81 € | |
| 2 | 51 | | AB | | Oliveto | 3 | 7836 mq | 42,49 € | 32,38 € | |

Corrispondenza catastale

LO STATO DEI LUOGHI COINCIDE CON QUANTO AGLI ATTI CATASTALI. LE PORZIONI DI PARTICELLA SU INDICATE SONO DESTINATE AD OLIVETO E PER QUESTO SEPARATE DALLA RESTANTE SUPERFICIE DI ENTRAMBE LE PARTICELLE. PER EFFETTUARNE LA VENDITA SARA' NECESSARIO PRESENTARE UN FRAZIONAMENTO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI TRAPANI.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

PATTI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile, come il complesso industriale è in disuso

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile, come il complesso industriale è in disuso

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile, come il complesso industriale è in disuso

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Necessario intervento manutentivo totale.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

La struttura industriale esistente individuata col sub 3 è stata realizzata negli anni sessanta con struttura in muratura portante e solai in latero cemento. Negli anni successivi sono stati realizzati degli ampliamenti dell'esistente utilizzando sempre la stessa metodologia costruttiva. Sempre con struttura in muratura portante ma con copertura in eternit, sono stati realizzati successivamente altri tre grandi magazzini per le lavorazioni del marmo individuati catastalmente con il sub 4 e il magazzino di maggiore estensione del sub 3. L'impianto è non attivo da molti anni e ogni sua parte è deteriorata. Gli infissi metallici sono arrugginiti, i vetri alle finestre dei magazzini rotti, tettoie cadenti. Tutto l'impianto è evidentemente in uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Facente parte integrale del complesso industriale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Nessuno

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Nessuno

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Vecchia costruzione in muratura portante e solai con travetti precompressi e laterizi.



BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Vecchia costruzione in muratura portante e solai con travetti precompressi e laterizi. Tutti gli immobili sono in uno stato di abbandono. Alcuni locali sono di più vecchia edificazione e possiedono i solai in legno e copertura in eternit. Ciò che rimane degli infissi dei magazzini sono in legno e le aperture di maggiore dimensione in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile risulta libero

L'immobile è in disuso.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è in disuso. Il terreno coltivato ad uliveto è certamente curato, possiede circa 130 alberi di ulivo in piena produzione. La cura dell'uliveto è affidata a terzi. L'accesso all'uliveto avviene dal cancello di ingresso all'opificio e dalla percorrenza interna si arriva all'uliveto recintato con rete metallica.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il terreno è certamente curato, possiede circa 130 alberi di ulivo in piena produzione. La cura dell'uliveto è affidata a terzi. L'accesso all'uliveto avviene dal cancello di ingresso all'opificio e dalla percorrenza interna si arriva all'uliveto recintato con rete metallica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | 17/09/2000 | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| conservatoria di Trapani | 23/12/2006 | | | | 24057 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| agenzia entrate di Trapani | 22/06/2001 | | | 334 | 1271 |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | | | compravendita | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Vita | 21/11/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 07/12/2006 | | 22872 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/02/2000 al 28/11/2006 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoia di Trapani | 31/05/2004 | | 12621 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO DI REGISTRO DI TRAPANI | 22/06/2001 | 3329 | 1514 | | |
| Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/09/2000 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | conservatoria di Trapani | 23/12/2006 | | 24057 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| agenzia entrate di | 22/06/2001 | 334 | 1271 | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trapani | | | |
| Dal 28/11/2002 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | donazione usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camilleri | 28/11/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 14/12/2002 | | 21168 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Vita | 21/11/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 07/12/2006 | | 22872 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Vita | 21/11/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 07/12/2006 | | 22871 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/01/1979 al 17/09/2000 | **** Omissis **** | successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/02/2000 al 28/11/2006 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoia di Trapani | 31/05/2004 | | 12621 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO DI REGISTRO DI TRAPANI | 22/06/2001 | 3329 | 1514 | | |
| Dal 17/09/2000 al 28/11/2002 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 17/09/2000 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | conservatoria di Trapani | 23/12/2006 | | 24057 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| agenzia entrate di | 22/06/2001 | 334 | 1271 | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trapani | | | |
| Dal 28/11/2002 al 21/11/2006 | **** Omissis **** | donazione usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camilleri | 28/11/2002 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 14/12/2002 | | 21168 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/11/2006 al 28/11/2016 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Vita | 21/11/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 07/12/2006 | | 22872 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/11/2006 al 29/11/2016 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Vita | 21/11/2006 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 07/12/2006 | | 22871 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 28/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 28/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare richiesta di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _€290,00_.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 28/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare richiesta di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _€290,00_.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1

Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare

La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamente ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del 21.09.2001

La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero.

Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno osservare le seguenti norme.....

Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1

Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare

La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamente ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del



21.09.2001

La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero.

Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno osservare le seguenti norme.....

Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1
Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare

La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamento ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del 21.09.2001

La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero.

Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno osservare le seguenti norme.....

Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBICATA A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La Cabina fa parte di un edificio realizzato in difformità al progetto approvato, per cui è soggetta a parziale demolizione. L'unità rientra nella progettazione già effettuata e autorizzata dal Comune di Valderice riguardante la realizzazione di un impianto industriale per la lavorazione di marmo. Tale progetto ha ottenuto il Parere Favorevole della C.E. n. 17911 del 02/10/2008.

Il tutto è per come indicato nel progetto che si allega.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'impianto in oggetto è stato realizzato in tempi diversi: inizialmente fu edificato una porzione dello stesso con regolare progetto del 1962, successivamente l'impianto fu ampliato in assenza di licenza costruttiva. L'impianto, dopo l'acquisto effettuato dalla _____ è stato oggetto di una nuova progettazione. Il progetto è stato autorizzato dal Comune di Valderice e riguarda la realizzazione di un impianto industriale per la lavorazione di marmo. Tale progetto, ha ottenuto il Parere Favorevole della C.E. n. 17911 del 02/10/2008. Si allega la Tav. 3 dello stesso in cui sono individuati i magazzini da demolire totalmente e quelli da demolire parzialmente per le difformità di cui prima, lettera del comune di Valderice in cui viene ben individuato il tipo di intervento da poter effettuare.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA - CABINA ELETTRICA UBIcata A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBIcATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

BENE N° 11 - TERRENO UBIcATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Marsala,7, piano T



DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra di un edificio su due elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione. Fabbrica di vecchia costruzione che nel tempo ha subito modifiche strutturali nel suo involucro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità abitativa si è avuto modo di verificare che al momento è abitazione della signora **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

I debitori proprietari del bene sono madre e figlio. Le quote di proprietà derivano dalla dichiarazione di successione del sig.

CONFINI

L'IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA S.I.R.A**** Omissis **** CONFINA A NORD-EST CON LA VIA MARSALA, A NORD-OVEST CON PROPRIETA' [REDACTED] A A SUD-SUD-OVEST CON PROPRIETA' DEL



PADRI MINORI CAPPUCCINI DI FATIMA.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 150,00 mq | 176,00 mq | 1,00 | 176,00 mq | 3,50 m | T |
| Cortile | 14,00 mq | 16,00 mq | 0,25 | 4,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 180,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 180,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare occupa una superficie maggiore di quella dichiarata e presente in planimetria catastale in quanto nel tempo è stato ridotto il giardino inizialmente presente nell'area retrostante l'appartamento, realizzando altri ambienti destinati alla residenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/12/1986 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 567, Zc. 3 Categoria A3 Cl.10, Cons. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 27.889,00 Piano T |

Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota di 1/2 è passata per successione al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | | | | | | | | |
|--|-----|-----|--|---|----|----|--------|-------|----------|---|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 185 | 567 | | 3 | A3 | 10 | 6 vani | 94 mq | 278,89 € | t | |



Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è avuto modo di verificare la mancata corrispondenza planimetrica tra la planimetria catastale e la situazione attuale. La incongruenza consiste nella eliminazione del giardino dove sono stati edificati tre vani residenziali e ridotto il giardino a un piccolo cortile interno.



Per l'aggiornamento della planimetria catastale sarà necessario presentare una pratica Docfa con cui è possibile adeguare lo stato di fatto.

PRECISAZIONI

Da un'indagine presso l'ufficio anagrafe del comune di Erice tutti e tre i debitori sono residenti nell'immobile sito nella vi Marsala n. 7.

PATTI

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione ed abitato dalla sig.ra**** Omissis ****



STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa, il cui corpo centrale è stato realizzato in muratura portante, è in buone condizioni, presenta piccole tracce di umidità ascendente nel vano nato come corridoio esterno e chiuso successivamente con struttura intelaiata e solai in latero-cemento. La parte realizzata successivamente si trova in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha in comune con il piano superiore l'androne di ingresso.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità abitativa è stata realizzata in muratura portante e risale, per tipologia costruttiva agli anni '70 almeno la parte che risulta dichiarata in catasto e rappresentata nella planimetria catastale. La restante parte che si evince dal rilievo effettuato sul luogo è di più recente realizzazione. La parte originaria presenta dei solai in latero cemento, con pavimento in marmo,



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****. Hanno nell'immobile anche la residenza gli altri due debitori **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/03/1992 al 24/10/2016 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/03/1992 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | conservatoria di Trapani | 27/05/1994 | | 7874 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| AGENZIA ENTRATE DITRAPANI | | 320 | 881 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 31/10/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. ****

Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 04/12/1986, per la quota di 1/2 di proprietà pro capite.

Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. ****

Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di questa valutazione ricade, secondo le tavole del P.R.G. del comune di Erice in ZONA DI RISPETTO "R"

? DESTINAZIONE DI ZONA: Zona di rispetto cimiteriale di espansione in località Specchia e cimiteriale esistente. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale va verificato al rigoroso rispetto delle norme igienico sanitarie. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'art.20 della L.R. n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

Il verde compreso nella fascia di rispetto cimiteriale è classificato come verde non attrezzato, benché sia consentita la realizzazione di nuove piantagioni e dei parchi culturali necessari per la manutenzione dell'area e delle piante.

"Tale normativa va estesa a tutte le zone di rispetto previste nel piano salvo diversa disposizione di legge."



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio provinciale del territorio si è ricavata la copia della nota di Trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile in cui si trova descritto l'immobile così come nella planimetria catastale. Presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Erice, accesso effettuato con richiesta del 07/10/2016, non è stato possibile trovare la pratica urbanistica. Si ritiene comunque verosimile che l'immobile sia stato realizzato conformemente alle regole urbanistiche vigenti prima del P.R.G. ma che gli ampliamenti successivi, così come indicati nell'elaborato allegato, siano stati senz'altro effettuati in assenza delle necessarie autorizzazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante le operazioni di sopralluogo si è avuto modo di riscontrare delle difformità che sono state rappresentate nell'elaborato grafico allegato. Esse consistono nell'aver eliminato lo spazio a verde retrostante l'unità abitativa realizzando quanto segue: un ampio corridoio su cui si aprono le finestre della camera ripostiglio e cucina avente copertura in latero-cemento; un piccolo soggiorno con finestre di tolleranza da una lato e parete a vetri che si affaccia sulla piccola corte sull'altro, con copertura in legno a falda; un altro piccolo soggiorno a seguire sempre con copertura in latero-cemento; un'ampia cucina con copertura in pannelli di coibentato che si affaccia sulla corte interna. La realizzazione di questi ambienti è in totale difformità allo strumento urbanistico per cui si rende necessario la demolizione di tutto ciò che non è conforme allo stesso. Tale porzione di fabbricato è individuata nella planimetria di rilievo presente tra gli allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato Civile ubicato a Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46

DESCRIZIONE

Fabbricato di vecchia edificazione in muratura portante in disuso evidente da molti anni e in condizioni di precarietà statica esterna. Ubicato in una zona altamente transitata e in presenza di un'alta attività commerciale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per l'accesso si è reso necessario forzare la serratura del catenaccio sostitutivo della chiusura del serramento. L'accesso è stato condotto dalla scrivente e dal custode avv. G. Zaccarini grazie all'azione del debitore sig. **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/54)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/54)



- **** Omissis **** (Proprietà 4/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/378)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/54)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La debitrice sig.ra **** Omissis **** è vedova per cui la quota in vendita è 12/54.

CONFINI

L'immobile confina ad est con la via Madonna di Fatima, a nord con fabbricato diruto in proprietà a

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 75,00 mq | 85,00 mq | 1,00 | 85,00 mq | 3,40 m | t |
| Cortile | 8,00 mq | 8,50 mq | 0,25 | 2,13 mq | 0,00 m | t |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 87,13 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 87,13 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile di antica costruzione è disabitato da anni e quasi diruto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 09/05/2005 al 16/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 37, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4vani Superficie catastale 85 mq mq Rendita € 144,61 Piano t |

Per le notizie di cui si è in possesso i proprietari sono tutti quelli indicati.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 185 | 37 | 4 | 3 | A4 | 8 | 4 vani | | 144,61 € | t | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo, si è ispezionato l'immobile che risulta conforme planimetricamente alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo si è avuto modo di constatare che è occupato parzialmente da attrezzi usati da impresa edile.

PATTI

Immobile disabitato e non abitabile per mancanza delle condizioni igieniche minime.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo, nonostante il prospetto versi in condizioni di grande abbandono, si è potuto verificare che la struttura non ha problemi di staticità. Non presenta stati fessurativi di nessun genere sia ai solai che alle strutture murarie. A causa della totale mancanza di manutenzione versa in uno stato di semi-abbandono per cui

necessita di un intervento di ristrutturazione in ogni sua parte.

PARTI COMUNI

Poichè la proprietà è stata tramandanda per successioni ereditarie, non si è in possesso del titolo originario

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di vecchia costruzione presenta una struttura portante in muratura con tetti a volta, pavimenti in cemento decorato, tipici delle costruzioni di primo '900 . Infissi interni ed esterni in legno. Pareti interne intonacate mentre quelle esterne sono quasi totalmente prime di intonaco con tufi e pietra a vista. All'interno dell'immobile, così come rappresentato in planimetria catastale è presente un piccolissimo spazio aperto al momento occupato da sterpaglie, in origine probabilmente era un piccolissimo giardinetto o chiostrina. Impianti elettrico e idrico non visibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile come precedentemente detto, è adibito a magazzino di cianfrusaglie varie e solo in un ambiente è occupato da alcuni attrezzi da cantiere edile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1987 al 03/05/2000 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 22/08/1987 | 329 | 621 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | trapani | 12/10/2002 | | 17101 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/05/2000 al 16/11/2016 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/05/2002 | 330 | 586 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI TRAPANI | 11/10/2002 | | 1703 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 16/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'immobile su descritto è proprietà della sig.ra **** Omissis **** solo per la quota di 12/54 ottenuta per successione della sig.ra **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione presso la Conservatoria di Trapani e, contestualmente, corrispondere importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano in essere: €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile indicato ricade nelle tavole di P.R.G. del comune di Erice in ZONA OMOGENEA "B1". Per cui:
? DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

? DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti. Sono ammessi i laboratori che non provochino gli inconvenienti sopra citati, purché trovino sede appropriate

DENSITÀ FONDIARIA: 3,50 mc./mq..

? DISTANZE: minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; Minima dal confine m.5,00 od a confine;

Minima dalla strada:

a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

? ALTEZZA: massima consentita m.16,50

? NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 5 (cinque);

? RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;

? SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;

? PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nonostante una ripetuta ricerca presso gli archivi dell'U.T.C di Erice nulla si è trovato in merito alla pratica edilizia dell'immobile. Data la sua vecchia costruzione, le caratteristiche costruttive lo identificano, è certamente ante 1942. Difficilmente sarà possibile reperire dati sul progetto originario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' un immobile contiguo ma unifamiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Erice (TP) - via Oreste, piano T



DESCRIZIONE

L'immobile di che trattasi consiste in un'unità che contiene soltanto la zona giorno di un immobile di maggiore estensione. La rimanente parte dell'unità abitativa è un subalterno non compreso nell'atto di pignoramento perchè appartenente ad altra proprietà. Sono facenti parte del suddetto immobile un'ampia corte di accesso al fabbricato principale dalla via Omero che ne costituisce un'ampia area di manovra. L'accesso al lotto, che catastalmente è individuato in mappa al foglio 128 part. 319, 280 e 118, avviene attraverso tre cancelli posti in tre diverse direzioni, uno a nord da via Oreste, uno ad est da via Omero e un altro ad ovest da via Nicomaco Giuliano. Zona a vocazione turistica immersa in paesaggio mediterraneo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

L'IMMOBILE è STATO ACQUISITO IN PRORPIETA' IN SEGUITO ALLE DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 28/02/2007 Prot. TP0206884



CONFINI

L'immobile confina a ovest con via N. Giuliano ad est con via Omero, ad nord con via Oreste e terzi a sud con terzi.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 123,00 mq | 134,00 mq | 1,00 | 134,00 mq | 2,90 m | t |
| Veranda | 75,00 mq | 80,00 mq | 0,95 | 76,00 mq | 3,00 m | |
| Cortile | 317,00 mq | 319,00 mq | 0,15 | 100,50 mq | 0,00 m | t |
| Posto auto coperto | 32,00 mq | 33,00 mq | 0,30 | 9,90 mq | 3,50 m | |
| Giardino | 780,00 mq | 783,00 mq | 0,18 | 198,00 mq | 0,00 m | |
| Autorimessa | 18,00 mq | 21,00 mq | 0,20 | 4,20 mq | 2,90 m | t |
| Cortile | 128,00 mq | 130,00 mq | 0,15 | 19,50 mq | 0,00 m | t |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 542,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 542,10 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente all'unità abitativa è connessa una superficie coperta di notevoli (circa 80mq) destinata a cucina-soggiorno, realizzata con struttura mista e ricadente in un'area individuata con un sub.4 che non è interessato dalla presente procedura esecutiva definito catastalmente come B.C.N.C..

Nella descrizione in tabella la prima voce cortile si riferisce alla porzione di part. 319 destinata a cortile e prospiciente la via Omero, la seconda invece alla part. 118 che consente l'accesso da via N. Giuliano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 25/10/1983 al 05/11/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 280, Sub. 2 Categoria A4 Superficie catastale 134 mq |
| Dal 05/11/2002 al 03/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 280, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Superficie catastale 134 mq Rendita € 449,32 Piano t |
| Dal 28/02/2007 al 18/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 280, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 449,32 Piano t |

L'immobile è residenza di due delle proprietarie sig.ra **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 128 | 280 | 6 | | A2 | 6 | 6 vani | | 449,32 € | t | |
| | 128 | 280 | 5 | 2 | C6 | 6 | 18 mq | 21 mq mq | 56,71 € | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie areca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 128 | 118 | | | | Seminativo | 2 | 130 mq | 0,77 € | 0,23 € | | |
| 128 | 319 | | | | | | 11 00 mq | | | | |

Corrispondenza catastale

L'immobile è totalmente difforme alla planimetria catastale. Ha subito una variazione della distribuzione interna per lavori di ristrutturazione interna. Sarà necessario l'aggiornamento planimetrico attraverso una pratica Docfa che comporta il versamento di un tributo pari ad €50,00.

Anche nella planimetria del garage hanno variato la porta di comunicazione con l'unità abitativa e hanno chiuso con un tramezzo la parete esterna mantenendo la saracinesca. Anche in questo caso sarà necessario aggiornare la planimetria con un con pratica Docfa.

I terreni su indicati costituiscono integralmente pertinenza esclusiva dell'immobile, la particella 118 è totalmente piastrellata e adibita a stradella per l'accesso dal cancello lato nord da via N.Giuliano la particella 319 invece è solo parzialmente piastrellata e costituisce una corte a servizio dell'unità abitativa, sul lato sud

ovest è collocata una tettoia per il ricovero delle auto. La restante parte è lasciata a verde. Quest'ultima è priva di rendita catastale perchè oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate, per la presenza di un fabbricato fantasma consistente nella tettoia per il ricovero delle auto.



PRECISAZIONI

Si allega il certificato di residenza della sig.ra **** Omissis **** e sig.ra F t#.

PATTI

L'immobile è abitato e arredato in ogni sua parte.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato ed è evidente una recente ristrutturazione con marmo di pregio, ma l'unità visionata è adibita a zona giorno. Fa presupporre che la zona notte sia collocata nell'altro subalterno che è ubicato al piano primo.

PARTI COMUNI

L'immobile nasce come una villa unifamiliare ma catastalmente è suddivisa in subalterni. Il piano terra oggetto della presente e individuato con il sub 6 ha in comune con il piano soprastante, non oggetto della presente, una porzione di giardino in prossimità del cancello che si affaccia sulla via Oreste e una porzione di corte. Questi spazi sono individuati catastalmente con il sub. 4 e non sono oggetto della presente. Tale superficie non essendo inclusa nel procedimento non si può stimare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evidenziano servitù di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato in muratura e c.a.. nel tempo è stato oggetto di ristrutturazione edilizia importante che ne ha cambiato l'aspetto sia esternamente che internamente. E' molto bene rifinito in ogni sua parte con rifiniture di pregio, gli impianti sono sottotraccia e a norma. Gli infissi in legno sia interni che esterni. Arricchisce l'immobile un ampio spazio esterno parzialmente pavimentato e in parte adibito a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dalle comproprietarie sig.ra **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis **** ed ivi hanno la residenza.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/10/1983 al 03/04/2003 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Malato | 25/10/1983 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 11/11/1983 | | 20776 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2003 al 28/02/2007 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Cavasino | 03/04/2003 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 07/04/2003 | | 7102 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2003 al 18/11/2016 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/02/2007 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria di Trapani | 22/10/2007 | | 19036 | | |



| Registrazione | | | |
|-----------------------------|------------|---------|---------|
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| ufficio registro di Trapani | 16/05/2007 | 335 | 655 |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 21/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'immobile su descritto appartiene per la quota di 1/6 di proprietà alla sig.ra **** Omissis **** per successione ereditaria a seguito della morte del padre sig.r **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA



Il lotto in cui insiste l'unità immobiliare si trova in un'area definita dal P.R.G. del comune di Erice " FASCIA DI RISPETTO 200 m DAI BOSCHI", per cui nulla più di ciò che già è stato edificato con regolare C.E.O CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA potrà essere realizzato su questa superficie.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità abitativa posta al piano terra è in possesso di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, rilasciata dall'UTC di Erice il 13/01/2003 n.207 . Tale Concessione fu rilasciata ai precedenti proprietari per un immobile di due elevazioni fuori terra e area esterna.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Oggi l'immobile presenta due difformità dal progetto in sanatoria: la prima riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, la seconda riguarda la chiusura con struttura in ferro, pannelli in coibentato e vetro di una superficie di circa 80 mq comunicante con la cucina. Tale volume è stato realizzato su area indicata catastalmente come B.C.N.C. Stante il regolamento edilizio oggi vigente, mentre la prima irregolarità è sanabile, perché non ha comportato variazione di volume né variazioni al prospetto, la seconda non rientra nella stessa categoria per cui dovrà essere demolita almeno non dovrà più presentare le sembianze di ambiente chiuso e adibito alla residenza. Gli impianti sono a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare ha in comune con l'appartamento del primo piano lo spazio esterno all'abitazione e l'attuale accesso dall'androne. Va da se che se dovesse essere venduto tale accesso andrà chiuso. In comune sono la riserva idrica e il posto auto esterno e coperto.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



La proprietà dell'immobile è indivisa secondo le quote su indicate.

CONFINI

L'immobile confina a sud con stradella privata, ad ovest con altra stradella ad est con stessa proprietà, a nord con terzi.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino | 86,00 mq | 105,00 mq | 1,00 | 105,00 mq | 3,00 m | t |
| Veranda | 15,07 mq | 18,60 mq | 0,95 | 17,67 mq | 3,00 m | t |
| Giardino | 274,00 mq | 274,00 mq | 0,18 | 49,32 mq | 0,00 m | |
| Cortile | 64,00 mq | 64,00 mq | 0,15 | 9,60 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 181,59 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 181,59 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non risulta ancora accatastato secondo la sua reale consistenza, tantè che in visura ancora è dichiarato in corso di costruzione. Lo stesso manca di lavori di ultimazione per ottenerne l'abitabilità quali gli infissi interni. Sarà possibile, previo presentazione di pratica Docfa, effettuare un corretto accatastamento dell'unità abitativa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 21/09/1984 al 09/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 130, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.3 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Superficie (ha are ca) 3890 |
| Dal 09/11/1994 al 29/10/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 2 Categoria C Cl.3, Cons. 4.5 vani Rendita € 453,00 |
| Dal 29/10/2009 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 5 Categoria C |

La proprietà coincide con la situazione reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 130 | 789 | 5 | | F3 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente non esiste perchè l'immobile risulta ancora in fase di costruzione. Si dichiara comunque una perfetta congruenza tra il progetto di sanatoria edilizia e lo stato di fatto. Sarà necessario completare la pratica in sanatoria per arrivare all'abitabilità dell'immobile presentando pratica docfa per l'accatastamento dell'unità.

PRECISAZIONI

Nulla da

PATTI

L'immobile risulta adibito ad abitazione temporanea del proprietario sig.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con le unità attigue un pozzo, secondo quanto indicato nel titolo di acquisto del 21/09/1984, e la stradella di accesso che è stata stralciata dal lotto iniziale di maggiore estensione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è stata realizzata con struttura portante in c.a. Ha un'altezza utile interna di m 3, pareti intonacate e con finitura rustica, solai in latero cemento e copertura piana. L'esterno è finito con intonaco civile, la pavimentazione interna ed esterna è stata realizzata con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno e di tipo economico, gli infissi esterni sono solo parzialmente presenti, infatti è stato collocato il portoncino di ingresso e gli avvolgibili delle finestre ma sono attualmente non presenti le finestre. L'unità abitativa è dotata di un giardino esclusivo e una corte centrale. Il tutto ben chiaro nel rilievo fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.**** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/09/1984 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Marzo | 21/09/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 15/10/1984 | | 17895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/03/1992 al | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |



| | | | | |
|------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 25/11/2016 | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | 23/03/1992 | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Conservatoria di Trapani | 27/05/1994 | | 7874 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | trapani | 06/10/1993 | 320 | 881 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessuna atto trovato durante le ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri di Trapani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. **** Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 21/09/1984, per la quota di 1/4 di proprietà pro capite in comproprietà con altri sei individui già descritti. Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da

calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. in uso nel territorio del comune di Trapani individua la zona in cui ricade l'immobile in E.1

E.1 - Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;
- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;
- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;
- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è in possesso di Concessione edilizia in sanatoria n. 1007/bis rilasciato dal comune di Trapani il 06/12/2001 e ritirata il 08/05/2002. Si allega agli atti copia della stessa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è rispondente al progetto in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno, come precedentemente detto i comproprietari hanno tutti diritto al pozzo menzionato nel titolo di acquisto.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



La proprietà dell'immobile è indivisa secondo le quote su indicate.

CONFINI

L'immobile confina a sud con stradella privata, ad ovest ed est con stessa proprietà, a nord con terzi.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 860,00 mq | 860,00 mq | 1,00 | 860,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 860,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 860,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/09/1984 al 09/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 130, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3890 |
| Dal 09/11/1994 al 29/10/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 3 Categoria F4 |
| Dal 29/10/2009 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 6 Categoria F4 |

La proprietà coincide con la situazione reale.



DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 130 | 789 | 6 | | F4 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

L'immobile è una quota indivisa di terreno lasciato incolto.

PRECISAZIONI

Nulla da aggiungere.

PATTI

L'immobile risulta incolto e privo di alcuna cura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è incolto e privo di recinzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con le unità attigue un pozzo, secondo quanto indicato nel titolo di acquisto del 21/09/1984, e la stradella di accesso che è stata stralciata dal lotto iniziale di maggiore estensione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è privo di alcun uso.

PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/09/1984 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Marzo | 21/09/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 15/10/1984 | | 17895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/03/1992 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/03/1992 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 27/05/1994 | | 7874 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| trapani | 06/10/1993 | 320 | 881 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessuna atto trovato durante le ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri di Trapani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. **** Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 21/09/1984, per la quota di 1/4 di proprietà pro capite in comproprietà con altri sei individui già descritti. Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

E.1 - Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare

risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;

- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;

- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;

- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.



Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno, come precedentemente detto i comproprietari hanno tutti diritto al pozzo menzionato nel titolo di acquisto.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. All'interno del lotto è edificato anche un piccolo magazzino. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



La proprietà dell'immobile è indivisa secondo le quote su indicate.

CONFINI

L'immobile confina a sud con stradella privata, ad ovest e ad est con stessa proprietà, a nord con terzi.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino | 65,00 mq | 83,00 mq | 1,00 | 83,00 mq | 3,00 m | t |
| Veranda | 14,00 mq | 16,00 mq | 0,95 | 15,20 mq | 3,00 m | t |
| Giardino | 350,00 mq | 350,00 mq | 0,18 | 49,32 mq | 0,00 m | |
| Cortile | 350,00 mq | 350,00 mq | 0,15 | 9,60 mq | 0,00 m | |
| Locale di deposito | 30,00 mq | 40,00 mq | 0,50 | 12,40 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 169,52 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 169,52 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte con tipologia economica. Il locale deposito risulta ampliato rispetto alla planimetria catastale in atti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/09/1984 al 09/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 130, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3890 |



PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con le unità attigue un pozzo, secondo quanto indicato nel titolo di acquisto del 21/09/1984, e la stradella di accesso che è stata stralciata dal lotto iniziale di maggiore estensione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è stata realizzata con struttura portante in c.a. Ha un'altezza utile interna di m 3, pareti intonacate e con finitura rustica, solai in latero cemento e copertura piana. L'esterno è finito con intonaco civile e finitura di tipo LiVigny, la pavimentazione interna ed esterna è stata realizzata con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno e di tipo economico, gli infissi esterni anch'essi in legno e forniti di avvolgibili, il portoncino di ingresso è in legno massello. L'unità abitativa è dotata di un giardino esclusivo e una corte centrale, pertinenza dell'immobile un locale di sgombero che è stato un pò allungato con una struttura precaria facilmente amovibile. Il tutto ben chiaro nel rilievo fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** come residenza estiva.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/09/1984 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Marzo | 21/09/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 15/10/1984 | | 17895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/11/1994 al 29/10/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 3 Categoria C Cl.3, Cons. 4.5 vani Rendita € 453,00 |
| Dal 29/10/2009 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4.5 vani Rendita € 453,19 |

La proprietà coincide con la situazione reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 130 | 789 | 7 | | A7 | 3 | 4,5 vani | | 453,19 € | t | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme per ciò che riguarda l'abitazione, il magazzino è difforme allo stato di fatto. Regularizzabile con pratica Docfa

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

L'immobile risulta adibito ad abitazione estiva della famiglia

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, presenta tracce di umidità nella parte bassa delle pareti legata agli anni della costruzione.

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/03/1992 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/03/1992 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 27/05/1994 | | 7874 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| trapani | 06/10/1993 | 320 | 881 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessuna atto trovato durante le ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri di Trapani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 01/10/2013
Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. **** Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 21/09/1984, per la quota di 1/4 di proprietà pro capite in comproprietà con altri sei individui già descritti. Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. in uso nel territorio del comune di Trapani individua la zona in cui ricade l'immobile in E.1

E.1 - Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare

risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;

- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;

- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;

- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): $0,03 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$;

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture



precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è in possesso di Concessione edilizia in sanatoria n. 1294/93 rilasciata dal comune di Trapani il 27/10/2003 . Il proprietario non è riuscito a trovare la copia di detta Concessione ma rimane disponibile ad effettuarne la richiesta presso l'U.T.C. di Trapani e fornirla, ove si ritenesse necessario. La scrivente aveva effettuato richiesta di accesso agli atti in data 06/10/2016, senza ottenere alcun riscontro.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è rispondente al progetto in sanatoria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno, come precedentemente detto i comproprietari hanno tutti diritto al pozzo menzionato nel titolo di acquisto.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo



DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/16)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/16)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



La proprietà dell'immobile è indivisa secondo le quote su indicate.

CONFINI

L'immobile confina a sud con stradella privata, ad ovest con stessa proprietà, a nord e ad est con terzi.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 860,00 mq | 860,00 mq | 1,00 | 860,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 860,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 860,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/09/1984 al 09/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 130, Part. 113 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3890 |
| Dal 09/11/1994 al 29/10/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 3 Categoria F4 |
| Dal 29/10/2009 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 130, Part. 789, Sub. 6 Categoria F4 |

La proprietà coincide con la situazione reale.



DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 130 | 789 | 8 | | F4 | | | | | | |

Corrispondenza catastale

L'immobile è una quota indivisa di terreno usato per orto domestico.

PRECISAZIONI

Nulla da aggiungere.

PATTI

L'immobile risulta incolto e privo di alcuna cura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile possiede una semplice recinzione ed è coltivato con qualche albero da frutta e qualche pianta di ortaggio.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con le unità attigue un pozzo, secondo quanto indicato nel titolo di acquisto del 21/09/1984, e la stradella di accesso che è stata stralciata dal lotto iniziale di maggiore estensione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 21/09/1984 al 23/03/1992 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Di Marzo | 21/09/1984 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 15/10/1984 | | 17895 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/03/1992 al 25/11/2016 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 23/03/1992 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Trapani | 27/05/1994 | | 7874 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| trapani | 06/10/1993 | 320 | 881 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessuna atto trovato durante le ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri di Trapani.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. **** Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 21/09/1984, per la quota di 1/4 di proprietà pro capite in comproprietà con altri sei individui già descritti. Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

E.1 - Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare

risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;

- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;

- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;

- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.



Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno, come precedentemente detto i comproprietari hanno tutti diritto al pozzo menzionato nel titolo di acquisto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso Industriale ubicato a Erice (TP) - via dei Pescatori n.1

Struttura adibita alla lavorazione del marmo. Di vecchia edificazione realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in profilati di ferro con copertura con pannelli in lamiera grecata. Fa parte di un impianto di maggiore estensione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 682, Zc. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 682, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)

Valore di stima del bene: € 83.414,59

La finalità della stima costituisce l'aspetto preliminare e imprescindibile della valutazione; essa scaturisce dal profilo della utilità del bene ovvero dell'utilità che il bene ovvero dell'utilità che il bene è in grado di fornire ad un soggetto come per esempio per un'attività produttiva è il mantenimento della stessa, pertanto nel caso in esame la stima verrà condotta attraverso il criterio del valore di surrogazione, basato sulla determinazione del costo di realizzazione di un immobile che presenti le stesse utilità. Al suddetto valore si perverrà attraverso due distinte metodologie di stima; la prima per determinare il valore di un'area industriale libera; la seconda per il calcolo del costo di costruzione dei capannoni industriali comprensivo di oneri. Il più probabile valore di mercato del complesso immobile risulterà dalla formula risolutiva seguente:

$V = V \text{ area} + C \text{ costr. indust.} + (O. \text{prog.} + O. \text{urb.} + O. \text{fin.} + U. \text{imp.})$

Nel caso in esame essendo presente un'unica particella si effettua la valutazione del tutto includendo in percentuale di superficie l'area a servizio dell'opificio. Si valuta così il costo di costruzione dell'eventuale nuovo immobile e lo si deprezza, tenendo conto che l'area in cui lo stesso è ubicato ha una vita utile più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale. Pertanto si fa riferimento a coefficienti di deperimento che danno conto della vetustà, dell'obsolescenza e del cosiddetto decadimento reddituale, ovvero dell'effetto dei costi di esercizio sempre più onerosi.

$D = [(A+20) \cdot (A+20) / 140] - 2,86$; $D = [(77+20) \cdot (77+20) / 140] - 2,86 = 64,34\%$

Se il valore al nuovo del capannone fosse possibile valutarlo, per immobile destinati allo stesso di attività di quello che ci si appresta a valutare, in €/mq 820,00 il valore con cui si può stimare il complesso industriale è: €/mq 820,00 - €/mq $(820 \cdot 64,34\%) =$ €/mq 292,41.

Il valore determinato è relativo all'immobile realizzato conformemente al regolamento urbanistico.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Complesso Industriale Erice (TP) - via dei Pescatori n.1 | 1712,28 mq | 292,41 €/mq | € 500.687,79 | 16,66% | € 83.414,59 |
| | | | | Valore di stima: | € 83.414,59 |

Valore di stima: € 83.414,59

Valore finale di stima: € 83.414,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
Cabina ENEL

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 486,00

L'immobile è da demolire per assenza di licenza di costruzione. La sua valutazione si limiterà alla superficie occupata dallo stesso. Il valore dell'area per insediamenti industriali, non rientranti in circoscrizioni presieduti da contratti d'area con prezzi prefissati, è desunto dai prezzi di libero mercato che conduce ad un valore di €/mq 36,00. Il costo della demolizione del manufatto verrà conteggiato successivamente insieme a quello da sostenere per altri fabbricati dello stesso lotto.

- **Bene N° 3** - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121

Complesso industriale per la lavorazione del marmo in disuso, dislocato all'interno un'ampia area a servizio delle lavorazioni. L'accesso al complesso industriale avviene attraverso un ampio cancello posto a circa 5 m dal ciglio stradale. Il lotto in cui sono dislocate le strutture è completamente recintato con un alto muro in conci di tufo tranne che per il confine a sud dove l'opificio confina con un lotto di terreno coltivato ad uliveto e la recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 27, Porz. AC, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 51, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 51, Porz. AC, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 1.168.727,68

La finalità della stima costituisce l'aspetto preliminare e imprescindibile della valutazione; essa scaturisce dal profilo della utilità del bene ovvero dell'utilità che il bene ovvero dell'utilità che il bene è in grado di fornire ad un soggetto come per esempio per un'attività produttiva è il mantenimento della stessa, pertanto nel caso in esame la stima verrà condotta attraverso il criterio del valore di surrogazione, basato sulla determinazione del costo di realizzazione di un immobile che presenti le stesse utilità. Al suddetto valore si perverrà attraverso due distinte metodologie di stima; la prima per determinare il valore di un'area industriale libera; la seconda per il calcolo del costo di costruzione dei

capannoni industriali comprensivo di oneri. Il più probabile valore di mercato del complesso immobile risulterà dalla formula risolutiva seguente:

$$V = V \text{ area} + C \text{ costr. indust.} + (O. \text{prog.} + O. \text{urb.} + O. \text{fin.} + U. \text{imp.})$$

Nel caso in esame essendo presente un'unica particella si effettua la valutazione del tutto includendo in percentuale di superficie l'area a servizio dell'opificio. Si valuta così il costo di costruzione dell'eventuale nuovo immobile e lo si deprezza, tenendo conto che l'area in cui lo stesso è ubicato ha una vita utile più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale. Pertanto si fa riferimento a coefficienti di deperimento che danno conto della vetustà, dell'obsolescenza e del cosiddetto decadimento reddituale, ovvero dell'effetto dei costi di esercizio sempre più onerosi.

$$D = [(A+20) \cdot (A+20) / 140] - 2,86 ; D = [(77+20) \cdot (77+20) / 140] - 2,86 = 64,34\%$$

Se il valore al nuovo del capannone fosse possibile valutarlo, per immobile destinati allo stesso di attività di quello che ci si appresta a valutare, in €/mq 820,00 il valore con cui si può stimare il complesso industriale è: €/mq 820,00 - €/mq (820 * 64,34%) = €/mq 292,41

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
 Lotto di terreno coltivato ad uliveto con accesso dall'opificio avente la stessa titolarità. La recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastrini in c.a. un cancello metallico. L'accesso potrebbe consentirsi anche da stradella sterrata posta sul fronte sud.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 27, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 51, Porz. AB, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 32.736,00
 Il valore unitario usato per la stima dell'uliveto è stato dedotto dalle ultime tabelle pubblicate dall'Agenzia delle entrate della provincia di Trapani e riferiti al territorio : REGIONE AGRARIA N°: 2
 COLLINE LITORALE DI ERICE:
 Comuni di: ALCAMO, BUSETO PALIZZOLO, CASTELLAMMARE DEL GOLFO, CUSTONACI, ERICE, VALDERICE, SAN VITO LO CAPO:
 €/Ha 27500. Tenendo conto che 1 ettaro corrisponde a 10000 mq otteniamo un valore unitario per metro quadrato di €/mq 2,75

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 13,50 mq | 36,00 €/mq | € 486,00 | 100,00% | € 486,00 |
| Bene N° 3 - Complesso Industriale Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 3996,88 mq | 292,41 €/mq | € 1.168.727,68 | 100,00% | € 1.168.727,68 |
| Bene N° 11 - Terreno Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | 11904,00 mq | 2,75 €/mq | € 32.736,00 | 100,00% | € 32.736,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.201.949,68 |

Valore di stima: € 1.201.949,68

Valore finale di stima: € 1.195.939,93



Si ritiene necessario indicare un deprezzamento del 0,5% del valore stimato per le pratiche necessarie alla demolizione degli edifici abusivi, al frazionamento delle particelle 27 e 51 e il costo da sostenere per attuare la demolizione e la dismissione del materiale .

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Marsala,7, piano T
Appartamento posto al piano terra di un edificio su due elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione. Fabbrica di vecchia costruzione che nel tempo ha subito modifiche strutturali nel suo involucro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 567, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.488,70
Si effettua una stima utilizzando i valori di mercato per immobili residenziali ubicati nella zona in questione da ristrutturare e i valori stabiliti nelle tabelle OMI dell'agenzia delle entrate. Il valore di mercato si aggira intorno ad €/mq 700.00 mentre le tabelle OMI per un immobile di tipo economico, quale esso si ritiene, danno un valore medio di €/mq 725,00. La media tra i due è di €/mq 712,50. Al valore sopra corrispondente sarà da sottrarre il costo per la bonifica urbanistica. Infatti l'immobile presenta delle difformità non sanabili, per cui l'acquirente dovrà eliminare l'abuso che bene si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente relazione. Il costo per l'eliminazione dell'abuso e il ripristino delle condizioni iniziali si prevede in € 20.000,00. Per cui il valore unitario di vendita è stato diminuito del 15% arrivando così a determinare il valore su indicato di €/mq 605,00.
Poichè il pignoramento è stato effettuato su 3/12 di proprietà del sig. **** Omissis **** e 4/12 di proprietà della sig.ra **** Omissis **** la quota in vendita è la somma delle due quote che risulta essere 7/12 dell'intero immobile. Nel caso specifico dai documenti non si evince altro proprietario.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Erice (TP) - via Marsala,7, piano T | 180,00 mq | 605,00 €/mq | € 108.900,00 | 58,30% | € 63.488,70 |
| | | | | Valore di stima: | € 63.488,70 |

Valore di stima: € 63.488,70

Valore finale di stima: € 63.488,70



LOTTO 4

- Bene N° 5** - Fabbricato Civile ubicato a Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46
Fabbricato di vecchia edificazione in muratura portante in disuso evidente da molti anni e in condizioni di precarietà statica esterna. Ubicato in una zona altamente transitata e in presenza di un'alta attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 37, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/54)
Valore di stima del bene: € 11.980,38
L'immobile in esame, così come precedentemente già descritto è di antica costruzione. E' possibile recuperarlo con un progetto di ristrutturazione edilizia perchè non presenta problematiche legate alla sua staticità. Tenuto conto di ciò, nonostante non sia abbia alcuna documentazione attestante la sua regolarità edilizia, ma tenuto conto che certamente è tipologicamente una costruzione ante 1942, è possibile stimare l'immobile nella sua interezza tenendo ovviamente conto della sua vetustà. Da un'indagine di mercato sugli immobili della stessa tipologia in vendita nella zona nelle medesime condizioni di manutenzione si è pervenuti ad un valore di €/mq 650,00. Dall'Osservatorio dell'agenzia delle entrate la quotazione degli immobili nella zona di nostro interesse è di €/mq 600,00. Calcolando la media tra i due valori si ottiene la cifra di €/mq 625,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Fabbricato Civile Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46 | 87,13 mq | 625,00 €/mq | € 54.456,25 | 22,00% | € 11.980,38 |
| | | | | Valore di stima: | € 11.980,38 |

Valore di stima: € 11.980,38

Valore finale di stima: € 11.980,38

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Villa ubicata a Erice (TP) - via Oreste, piano T
L'immobile di che trattasi consiste in un'unità che contiene soltanto la zona giorno di un immobile di maggiore estensione. La rimanente parte dell'unità abitativa è un subalterno non compreso nell'atto di pignoramento perchè appartenente ad altra proprietà. Sono facenti parte del suddetto immobile un'ampia corte di accesso al fabbricato principale dalla via Omero che ne costituisce un'ampia area di manovra. L'accesso al lotto, che catastalmente è individuato in mappa al foglio 128 part. 319, 280 e 118, avviene attraverso tre cancelli posti in tre diverse direzioni, uno a nord da via Oreste, uno ad est da via Omero e un altro ad ovest da via Nicomaco Giuliano. Zona a vocazione turistica immersa in paesaggio mediterraneo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 280, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 319
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)



Valore di stima del bene: € 180.156,09

Da un'indagine di mercato svolta in merito agli immobili in vendita con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è individuato un valore di medio di €/mq 2.000,00. Dall'Osservatorio Immobiliare, che si trova in allegato, si trae il valore massimo che è di €/mq 2.000,00. Dalla tabelle dell'Osservatorio traiamo il valore massimo tenuto conto che l'immobile che loro stimano è in normali condizioni mentre nel nostro caso siamo in presenza di un immobile di recente ristrutturazione con rifiniture di pregio.. Per quanto concerne la regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare una pratica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/01 e una pratica Docfa per la regolarizzazione catastale per un costo totale di circa € 4.000,00. Sarà inoltre necessario demolire parzialmente la veranda chiusa del piano terra con un costo aggiuntivo di € 500,00. Alla fine il costo da sostenere per raggiungere la regolarità edilizia si aggira a circa € 5.000,00 che sul valore stimato rappresenta il 5 per mille per cui si decurta tale valore percentuale dal valore al mq per ottenere quanto su indicato.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Villa Erice (TP) - via Oreste, piano T | 542,10 mq | 1.990,00 €/mq | € 1.078.779,00 | 16,70% | € 180.156,09 |
| | | | | Valore di stima: | € 180.156,09 |

Valore di stima: € 157.391,49

Valore finale di stima: € 157.391,49



LOTTO 6

- **Bene N° 7 -** Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 5, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)

Valore di stima del bene: € 33.859,72

Il metodo di stima usato è quello della comparazione con le vendite immobiliari fatte nelle vicinanze di immobili aventi le caratteristiche simili a quello in oggetto: Metodo Comparativo. Da un'indagine di mercato effettuata si è avuto modo di poter notare un notevole numero di immobili in vendita con caratteristiche simili nella zona e nelle sue immediate vicinanze. Il valore più probabile di vendita si aggira attorno ad €/mq 700,00. Se andiamo a vedere quanto stabilito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate scopriamo che il valore minimo per edifici della stessa tipologia è di €/mq 870,00. Volendo tenerne conto effettuiamo una media tra i due valori ottenendo €/mq 785,00. Valore che potrebbe essere plausibile. Ma volendo tenere in considerazione che la strada di accesso all'immobile è attualmente poco agevole perchè sterrata si ritiene corretto adoperare una decurtazione del 5 determinato % sul valore. Tale 5% potrebbe essere utilizzato per la realizzazione dell'opera di



urbanizzazione. Infine il valore medio di vendita è stimato in €/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 7 - Villetta Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | 181,59 mq | 745,85 €/mq | € 135.438,90 | 25,00% | € 33.859,72 |
| | | | | Valore di stima: | € 33.859,72 |

Valore di stima: € 33.859,72

Valore finale di stima: € 33.859,72

LOTTO 7

- Bene N° 8 -** Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 6, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)
Valore di stima del bene: € 537,50
Il metodo di stima usato è quello della comparazione con le vendite immobiliari fatte nelle vicinanze di immobili aventi le caratteristiche simili a quello in oggetto: Metodo Comparativo. Da un'indagine di mercato effettuata si è dedotto un valore di €/mq 2,50, tenuto conto che il lotto è facilmente raggiungibile e che possiede il diritto di accesso al pozzo.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 8 - Terreno Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | 860,00 mq | 2,50 €/mq | € 2.150,00 | 25,00% | € 537,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 537,50 |

Valore di stima: € 537,50

Valore finale di stima: € 537,50

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. All'interno del lotto è edificato anche un piccolo magazzino. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 7, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)

Valore di stima del bene: € 31.609,12

Il metodo di stima usato è quello della comparazione con le vendite immobiliari fatte nelle vicinanze di immobili aventi le caratteristiche simili a quello in oggetto: Metodo Comparativo. Da un'indagine di mercato effettuata si è avuto modo di poter notare un notevole numero di immobili in vendita con caratteristiche simili nella zona e nelle sue immediate vicinanze. Il valore più probabile di vendita si aggira attorno ad € /mq 700,00. Se andiamo a vedere quanto stabilito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate scopriamo che il valore minimo per edifici della stessa tipologia è di €/mq 870,00. Volendo tenerne conto effettuiamo una media tra i due valori ottenendo €/mq 785,00. Valore che potrebbe essere plausibile. Ma volendo tenere in considerazione che la strada di accesso all'immobile è attualmente poco agevole perchè sterrata si ritiene corretto adoperare una decurtazione del 5 determinato % sul valore. Tale 5% potrebbe essere utilizzato per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione. Infine il valore medio di vendita è stimato in €/mq 745,85

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 9 - Villetta Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | 169,52 mq | 745,85 €/mq | € 126.436,49 | 25,00% | € 31.609,12 |
| | | | | Valore di stima: | € 31.609,12 |

Valore di stima: € 31.609,12

Valore finale di stima: € 31.609,12

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 8, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)

Valore di stima del bene: € 537,50

Il metodo di stima usato è quello della comparazione con le vendite immobiliari fatte nelle vicinanze di

immobili aventi le caratteristiche simili a quello in oggetto: Metodo Comparativo. Da un'indagine di mercato effettuata si è dedotto un valore di €/mq 2,50, tenuto conto che il lotto è facilmente raggiungibile e che possiede il diritto di accesso al pozzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 10 - Terreno Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | 860,00 mq | 2,50 €/mq | € 2.150,00 | 25,00% | € 537,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 537,50 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 537,50

Valore finale di stima: € 537,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La scrivente è in attesa di ricevere da parte dell'U.T.C. di Erice la documentazione inerente la concessione in sanatoria relativa all'immobile sito nella via Oreste a Pizzolungo, di cui ha visionato l'esistenza ma non ha avuto modo di ritirarne copia. E'altresì in attesa di poter visionare, se esistente, la documentazione edilizia riguardante l'immobile di via dei Pescatori. Si riserva quindi di fornire quanto su indicato nel momento in cui ne entrerà in possesso. Si allegano alla presente gli Ape degli immobili che ne necessitano per la vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Trapani, li 23/01/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bernardi Carmela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - lotto 1 (Aggiornamento al 30/11/2016)



- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - lotto 2-bene2 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - lotto1 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - lotto2-bene3 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - lotto 2 bene11 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - lotto 3- bene 4 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - lotto 3 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - lotto 4 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - lotto4 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - lotto5 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - lotto5 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - lotto 6 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - lotto 6 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - lotto7 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - lotto8 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - lotto8 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - lotto9 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - lotto 1 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - lotto3 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - lotto4 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Documenti rilasciati dall'U.T.C. Valderice relativi al lotto2 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Rilievo grafico lotto 3 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Rilievo grafico lotto 5 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 25 Altri allegati - documentazione urbanistica lotto 6 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 26 Foto - lotto 1 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 27 Foto - lotto2 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 28 Foto - lotto 3 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 29 Foto - lotto4 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 30 Foto - lotto 5 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 31 Foto - lotto6 (Aggiornamento al 30/11/2016)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 32 Foto - lotto 7 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 33 Foto - lotto 8 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 34 Foto - lotto 9 (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 35 Altri allegati - ispezione ipotecaria sig. (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 36 Altri allegati - ispezione ipotecaria sig.ra (Aggiornamento al 30/11/2016)
- ✓ N° 37 Altri allegati - residenza nel lotto 5 (Aggiornamento al 30/11/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso Industriale ubicato a Erice (TP) - via dei Pescatori n.1
Struttura adibita alla lavorazione del marmo. Di vecchia edificazione realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in profilati di ferro con copertura con pannelli in lamiera grecata. Fa parte di un impianto di maggiore estensione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 682, Zc. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 682, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)
Destinazione urbanistica: Il lotto in questione ricade nella zona di rispetto cimiteriale, in particolare nelle tavole del P.R.G. del comune di Erice la destinazione del lotto è verde pubblico non attrezzato. Con esattezza le norme tecniche del P.R.G. prevedono: ZONA DI RISPETTO "R" ? DESTINAZIONE DI ZONA: Zona di rispetto cimiteriale di espansione in località Specchia e cimiteriale esistente Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale va verificato al rigoroso rispetto delle norme igienico sanitarie. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'art.20 della L.R. n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il verde compreso nella fascia di rispetto cimiteriale è classificato come verde non attrezzato, benché sia consentita la realizzazione di nuove piantagioni e dei parchi culturali necessari per la manutenzione dell'area e delle piante. "Tale normativa va estesa a tutte le zone di rispetto previste nel piano salvo diversa disposizione di legge."

Prezzo base d'asta: € 83.414,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
Cabina ENEL
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1 Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamente ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del 21.09.2001 La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero. Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno osservare le seguenti norme..... Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

- **Bene N° 3** - Complesso Industriale ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121

Complesso industriale per la lavorazione del marmo in disuso, dislocato all'interno un'ampia area a servizio delle lavorazioni. L'accesso al complesso industriale avviene attraverso un ampio cancello posto a circa 5 m dal ciglio stradale. Il lotto in cui sono dislocate le strutture è completamente recintato con un alto muro in conci di tufo tranne che per il confine a sud dove l'opificio confina con un lotto di terreno coltivato ad uliveto e la recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1 - Fg. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 27, Porz. AC, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 51, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 51, Porz. AC, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1 Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamente ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del 21.09.2001 La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero. Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno osservare le seguenti norme..... Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121
Lotto di terreno coltivato ad uliveto con accesso dall'opificio avente la stessa titolarità. La recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico. L'accesso potrebbe consentirsi anche da stradella sterrata posta sul
fronte
sud.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 27, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 51, Porz. AB, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità ricade nella località produttiva di Sciare che nel P.R.G. è individuata come zona omogenea D1 Zone omogenee "D1" Area per attività industriali - Sciare La zona omogenea "D1" comprende le aree destinate ad insediamenti relativi ad attività produttive esistenti e costituisce completamente ed integrazione della zona industriale già caratterizzata dalla presenza di opifici esistenti (segherie), di cave dismesse e dell'unica ed importante cava in attività di estrazione e frantumazione di pietra calcarea, come meglio specificato nel P.I.P. già approvato dal C.C. con delibera n° 72 del 20.09.2001 previa autorizzazione dell'A.R.T.A. con D.D.G. n° 445/D.R.U. del 08.08.2001 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 46 del 21.09.2001 La definizione del P.I.P. è stato proporzionato alla possibilità di accogliere anche lo spostamento ed il trasferimento delle segherie esistenti lungo la fascia costiera, ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica della zona nord del litorale costiero. Nel P.I.P. di cui sopra sono stati previsti gli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi autovetture e parcheggi mezzi pesanti) ad esclusione delle sedi viarie, in misura superiore al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti, così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. Le costruzioni, oltre a rispettare le prescrizioni delle leggi specifiche per ciascun tipo di insediamento, dovranno



osservare le seguenti norme..... Si allega parte del progetto già autorizzato dall'UTC di Valderice per il recupero dell'opificio.

Prezzo base d'asta: € 1.195.939,93



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Marsala,7, piano T
Appartamento posto al piano terra di un edificio su due elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione. Fabbrica di vecchia costruzione che nel tempo ha subito modifiche strutturali nel suo involucro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 567, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di questa valutazione ricade, secondo le tavole del P.R.G. del comune di Erice in ZONA DI RISPETTO "R" ? DESTINAZIONE DI ZONA: Zona di rispetto cimiteriale di espansione in località Specchia e cimiteriale esistente. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale va verificato al rigoroso rispetto delle norme igienico sanitarie. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'art.20 della L.R. n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il verde compreso nella fascia di rispetto cimiteriale è classificato come verde non attrezzato, benché sia consentita la realizzazione di nuove piantagioni e dei parchi culturali necessari per la manutenzione dell'area e delle piante. "Tale normativa va estesa a tutte le zone di rispetto previste nel piano salvo diversa disposizione di legge."

Prezzo base d'asta: € 63.488,70

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Fabbricato Civile ubicato a Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46
Fabbricato di vecchia edificazione in muratura portante in disuso evidente da molti anni e in condizioni di precarietà statica esterna. Ubicato in una zona altamente transitata e in presenza di un'alta attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 37, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/54)
Destinazione urbanistica: L'immobile indicato ricade nelle tavole di P.R.G. del comune di Erice in ZONA OMOGENEA "B1". Per cui: ? DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. ? DESTINAZIONE D'USO: tutte le destinazioni ad esclusione delle attività industriali comunque nocive, moleste, rumorose, pericolose o inquinanti. Sono ammessi i laboratori che non provochino gli inconvenienti sopra citati, purché trovino sede appropriate DENSITÀ FONDIARIA: 3,50 mc./mq.. ? DISTANZE: minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; Minima dal confine m.5,00 od a confine; Minima dalla strada: a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. ? ALTEZZA: massima consentita m.16,50 ? NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 5 (cinque); ? RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %; ? SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata; ? PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

Prezzo base d'asta: € 11.980,38



LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Erice (TP) - via Oreste, piano T

L'immobile di che trattasi consiste in un'unità che contiene soltanto la zona giorno di un immobile di maggiore estensione. La rimanente parte dell'unità abitativa è un subalterno non compreso nell'atto di pignoramento perchè appartenente ad altra proprietà. Sono facenti parte del suddetto immobile un'ampia corte di accesso al fabbricato principale dalla via Omero che ne costituisce un'ampia area di manovra. L'accesso al lotto, che catastalmente è individuato in mappa al foglio 128 part. 319, 280 e 118, avviene attraverso tre cancelli posti in tre diverse direzioni, uno a nord da via Oreste, uno ad est da via Omero e un altro ad ovest da via Nicomaco Giuliano. Zona a vocazione turistica immersa in paesaggio mediterraneo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 280, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 319 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il lotto in cui insiste l'unità immobiliare si trova in un'area definita dal P.R.G. del comune di Erice " FASCIA DI RISPETTO 200 m DAI BOSCHI", per cui nulla più di ciò che già è stato edificato con regolare C.E.O CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA potrà essere realizzato su questa superficie.

Prezzo base d'asta: € 157.391,49

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 5, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. in uso nel territorio del comune di Trapani individua la zona in cui ricade l'immobile in E.1 E.1 - Zona agricola produttiva La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo; 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.; 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie; 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi; 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.). Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati; - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato; In



Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495. Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

Prezzo base d'asta: € 33.859,72

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 6, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16) Destinazione urbanistica: E.1 - Zona agricola produttiva La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo; 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.; 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie; 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi; 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.). Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati; - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato; In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495. Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.



Prezzo base d'asta: € 537,50

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. All'interno del lotto è edificato anche un piccolo magazzino. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 7, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. in uso nel territorio del comune di Trapani individua la zona in cui ricade l'immobile in E.1 E.1 - Zona agricola produttiva La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo; 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.; 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie; 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi; 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.). Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati; - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato; In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495. Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

Prezzo base d'asta: € 31.609,12

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo
L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di

trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 8, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/16) Destinazione urbanistica: E.1 - Zona agricola produttiva La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono i seguenti: 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo; 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.; 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie; 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi; 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.). Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati; - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato; In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495. Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

Prezzo base d'asta: € 537,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2013 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.414,59

| Bene N° 1 - Complesso Industriale | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Erice (TP) - via dei Pescatori n.1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 4/12 |
| Tipologia immobile: | Complesso Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 682, Zc. 3, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 682, Graffato si | Superficie | 1712,28 mq |
| Stato conservativo: | Tutto l'immobile evidenzia una totale mancanza di manutenzione. In diversi punti i pannelli di copertura si sono sganciati consentendo l'ingresso dell'acqua piovana che ha prodotto nel tempo la nascita di uno strato di ruggine su gran parte delle travi tralicciate che costituiscono la struttura portante della copertura. Le finestre in più punti hanno i vetri rotti, la muratura esistente è enormemente ammalorata. | | |
| Descrizione: | Struttura adibita alla lavorazione del marmo. Di vecchia edificazione realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in profilati di ferro con copertura con pannelli in lamiera grecata. Fa parte di un impianto di maggiore estensione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.195.939,93

| Bene N° 2 - Locale caldaia - Cabina Elettrica | | | |
|--|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale caldaia - Cabina Elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1 | Superficie | 13,50 mq |
| Stato conservativo: | Necessario intervento manutentivo totale. | | |
| Descrizione: | Cabina ENEL | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



| Bene N° 3 - Complesso Industriale | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | <p>Complesso Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 28, Sub. 2, Categoria D1 - Fig. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 27, Porz. AC, Qualità Pascolo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 28, Sub. 3, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 51, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 51, Porz. AC, Qualità Pascolo</p> | Superficie | 3996,88 mq |
| Stato conservativo: | La struttura industriale esistente individuata col sub 3 è stata realizzata negli anni sessanta con struttura in muratura portante e solai in latero cemento. Negli anni successivi sono stati realizzati degli ampliamenti dell'esistente utilizzando sempre la stessa metodologia costruttiva. Sempre con struttura in muratura portante ma con copertura in eternit, sono stati realizzati successivamente altri tre grandi magazzini per le lavorazioni del marmo individuati catastalmente con il sub 4 e il magazzino di maggiore estensione del sub 3. L'impianto è non attivo da molti anni e ogni sua parte è deteriorata. Gli infissi metallici sono arrugginiti, i vetri alle finestre dei magazzini rotti, tettoie cadenti. Tutto l'impianto è evidentemente in uno stato di abbandono. | | |
| Descrizione: | Complesso industriale per la lavorazione del marmo in disuso, dislocato all'interno un'ampia area a servizio delle lavorazioni. L'accesso al complesso industriale avviene attraverso un ampio cancello posto a circa 5 m dal ciglio stradale. Il lotto in cui sono dislocate le strutture è completamente recintato con un alto muro in conci di tufo tranne che per il confine a sud dove l'opificio confina con un lotto di terreno coltivato ad uliveto e la recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 11 - Terreno | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Valderice (TP) - strada provinciale Bonagia-Custonaci n. 121 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | <p>Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 27, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 51, Porz. AB, Qualità Oliveto</p> | Superficie | 11904,00 mq |
| Descrizione: | Lotto di terreno coltivato ad uliveto con accesso dall'opificio avente la stessa titolarità. La recinzione è realizzata con paletti in ferro zincato e una rete a maglia metallica alla quale è ancorato attraverso due pilastri in c.a. un cancello metallico. L'accesso potrebbe consentirsi anche da stradella sterrata posta sul fronte sud. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

| | |
|---|--------------------------------|
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.488,70

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Erice (TP) - via Marsala,7, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 567, Zc. 3, Categoria A3 | Superficie | 180,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità abitativa, il cui corpo centrale è stato realizzato in muratura portante, è in buone condizioni, presenta piccole tracce di umidità ascendente nel vano nato come corridoio esterno e chiuso successivamente con struttura intelaiata e solai in latero-cemento. La parte realizzata successivamente si trova in ottime condizioni. | | |
| Descrizione: | Appartamento posto al piano terra di un edificio su due elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione. Fabbrica di vecchia costruzione che nel tempo ha subito modifiche strutturali nel suo involucro. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****. Hanno nell'immobile anche la residenza gli altri due debitori **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.980,38

| Bene N° 5 - Fabbricato Civile | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Erice (TP) - via Madonna di Fatima n. 46 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 12/54 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 37, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A4 | Superficie | 87,13 mq |
| Stato conservativo: | Durante il sopralluogo, nonostante il prospetto versi in condizioni di grande abbandono, si è potuto verificare che la struttura non ha problemi di staticità. Non presenta stati fessurativi di nessun genere sia ai solai che alle strutture murarie. A causa della totale mancanza di manutenzione versa in uno stato di semi-abbandono per cui necessita di un intervento di ristrutturazione in ogni sua parte. | | |
| Descrizione: | Fabbricato di vecchia edificazione in muratura portante in disuso evidente da molti anni e in condizioni di precarietà statica esterna. Ubicato in una zona altamente transitata e in presenza di un'alta attività commerciale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.391,49

| Bene N° 6 - Villa | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Erice (TP) - via Oreste, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/6 |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 128, Part. 280, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 319 | Superficie | 542,10 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in ottimo stato ed è evidente una recente ristrutturazione con marmo di pregio, ma l'unità visionata è adibita a zona giorno. Fa presupporre che la zona notte sia collocata nell'altro subalterno che è ubicato al piano primo. | | |
| Descrizione: | L'immobile di che trattasi consiste in un'unità che contiene soltanto la zona giorno di un immobile di maggiore estensione. La rimanente parte dell'unità abitativa è un subalterno non compreso nell'atto di pignoramento perchè appartenente ad altra proprietà. Sono facenti parte del suddetto immobile un'ampia corte di accesso al fabbricato principale dalla via Omero che ne costituisce un'ampia area di manovra. L'accesso al lotto, che catastalmente è individuato in mappa al foglio 128 part. 319, 280 e 118, avviene attraverso tre cancelli posti in tre diverse direzioni, uno a nord da via Oreste, uno ad est da via Omero e un altro ad ovest da via Nicomaco Giuliano. Zona a vocazione turistica immersa in paesaggio mediterraneo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalle comproprietarie sig.ra **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis **** ed ivi hanno la residenza. | | |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.859,72

| Bene N° 7 - Villetta | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 4/16 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 5, Categoria F3 | Superficie | 181,59 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

| | |
|---|--|
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal sig **** Omissis ****. |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 537,50

| Bene N° 8 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 4/16 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 6, Categoria F4 | Superficie | 860,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è incolto e privo di recinzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è privo di alcun uso. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.609,12

| Bene N° 9 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 4/16 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 7, Categoria A7 | Superficie | 169,52 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, presenta tracce di umidità nella parte bassa delle pareti legata agli anni della costruzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. All'interno del lotto è edificato anche un piccolo magazzino. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal sig.**** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** come residenza estiva. |
|------------------------------|---|

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 537,50



| Bene N° 10 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Trapani (TP) - C/da Ballottella - Rilievo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 4/16 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 130, Part. 789, Sub. 8, Categoria F4 | Superficie | 860,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile possiede una semplice recinzione ed è coltivato con qualche albero da frutta e qualche pianta di ortaggio. | | |
| Descrizione: | L'immobile di cui trattasi è un'abitazione unifamiliare realizzata all'interno di un lotto di maggiore estensione occupante una superficie di circa mq 860. La zona in cui sorge non è servita dai mezzi di trasporto urbano e distante dalla via commerciale, ci si trova in un contesto agricolo anche se sufficientemente urbanizzato. La strada di accesso al lotto è in terra battuta. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ERICE (TP) - VIA DEI PESCATORI N.1

Iscrizioni

- **ipoteca conc.amministrativa/ riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Trapani il 13/04/2016

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 619

Quota: 1/12

Importo: € 699.888,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 349.944,23

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto è in proprietà dei debitori sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** in seguito alla successione per morte del sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A VALDERICE (TP) - STRADA PROVINCIALE BONAGIA-CUSTOMACI N. 121

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ERICE (TP) - VIA MARSALA,7, PIANO T

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. ****

Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 04/12/1986, per la quota di 1/2 di proprietà pro capite.

Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. ****

Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.



BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ERICE (TP) - VIA MADONNA DI FATIMA N. 46

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto è proprietà della sig.ra **** Omissis **** solo per la quota di 12/54

ottenuta per successione della sig.ra **** Omissis ****



BENE N° 6 - VILLA UBICATA A ERICE (TP) - VIA ORESTE, PIANO T

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto appartiene per la quota di 1/6 di proprietà alla sig.ra **** Omissis ****

per successione ereditaria a seguito della morte del padre sig.r **** Omissis ****



BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A TRAPANI (TP) - C/DA BALLOTTELLA - RILIEVO

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 01/10/2013

Reg. gen. 18254 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L'immobile su descritto fu acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal defunto marito sig. **** Omissis **** con atto del notaio Di Marzo del 21/09/1984, per la quota di 1/4 di proprietà pro capite in comproprietà con altri sei individui già descritti. Alla morte del sig. **** Omissis **** la sua quota passò per successione legittima al figlio sig. **** Omissis **** e alla moglie sig.ra **** Omissis ****.

