TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bernardi Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d09197b

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 9
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2018 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

INCARICO

All'udienza del 18/01/2022, 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 11/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - via Dante Alighieri

DESCRIZIONE

IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA è UNA VILLETTA DISTRIBUITA SU TRE ELEVAZIONI DI CUI DUE FUORI TERRA E UN SEMICANTINATO, CON PICCOLO SPAZIO ESTERNO ADIBITO PARZIALMENTE A GIARDINO E PARZIALMENTE AD AREA DI MANOVRA E ACCESSO AL PIANO SEMICANTINATO ADIBITO A AUTORIMESSA.
LA ZONA DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO SI TROVA APPENA FUORI DA CENTRO STORICO MA VICINISSIMA ALLA MADRICE CHE SI RAGGIUNGE IN POCHISSIMI MINUTI A PIEDI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - via Dante Alighieri

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d09197b

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a sud con lotto individuato al foglio 82 part. 618, ad est con la particella 337 oggi tratto della via Dante Alighieri, a nord con part. 493 di altra proprietà, ad ovest con la particella 528 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	319,30 mq	362,00 mq	1,00	320,00 mq	3,08 m	T-1
Balcone scoperto	21,60 mq	22,60 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	T-1
Terrazza	57,40 mq	64,40 mq	0,15	9,66 mq	0,00 m	1
Veranda	22,80 mq	22,80 mq	0,95	21,66 mq	0,00 m	T
Loggia	21,00 mq	25,60 mq	0,40	10,24 mq	0,00 m	T-S1
Soffitta	16,00 mq	19,36 mq	0,20	3,87 mq	1,55 m	2
Autorimessa	186,30 mq	213,12 mq	0,50	106,56 mq	3,80 m	S1
Giardino	61,60 mq	61,60 mq	0,18	11,09 mq	0,00 m	T
Cortile	235,50 mq	235,50 mq	0,18	42,39 mq	0,00 m	T-S1
			Totale superficie convenzionale:	**531,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**531,12 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA DIVISIONE DELL'IMMOBILE NON è CONSIGLIABILE IN QUANTO NON DI IMMEDIATA REALIZZAZIONE. I LAVORI NECESSARI PER POTER INDIVIDUARE UNITA' DISTINTE SNATUREREBBERO L'IDENTITA' DEL BENE CHE SVILUPPANDOSI SU TRE ELEVAZIONI VIENE PERCORSO IN ALTEZZA DA UNA GRANDE SCALA A CHIOCCHIOLA TUTTE RIVESTITA IN MARMO E ABBELLITA DA UNA RINGHIERA IN FERRO FINEMENTE LAVORATA CHE è IL FULCRO DELL'ABITAZIONE.
L'IMMOBILE SU DESCRITTO è SUDDIVISO IN ABITAZIONE(PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO) INDIVIDUATIA CATASTALMENTE CON IL SUB. 3, L'AUTORIMESSA INDIVIDUATA CON IL SUB 2 E IL BENE COMUNE NON CENSIBILE CON CUI SONO STATI RAGGRUPPATI TUTTI GLI SPAZI ESTERNI(GIARDINO , CORTILE-SPAZIO DI MANOVRA, PICCOLA PORZIONE DEL SEMICANTINATO) AL SUB.1.
LA PROCEDURA NON INDICA ESPRESSAMENTE IL SUB 1, MA AVENDO INDICATO LE PARTICELLE ORIGINARIE

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

LO STESSO è IN ESSE RICOMPRESO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/01/1995** al **04/01/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 81, Part. 336 Qualità Seminativo Cl.V Superficie (ha are ca) 00 06 40 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,46
Dal **04/01/2011** al **02/05/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 81, Part. 526 Qualità Seminativo Cl.V Superficie (ha are ca) 00 06 35 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,46
Dal **02/05/2012** al **06/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 81, Part. 543 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 650
Dal **10/07/2012** al **06/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 81, Part. 543, Sub. 3 Categoria A2 Cl.10, Cons. 11 vani Superficie catastale 290 mq Rendita € 568,10 Piano S1-T-1-2
Dal **10/07/2012** al **06/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 81, Part. 543, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 219 Superficie catastale 219 mq Rendita € 224,50 Piano S1

Allo stato attuale la proprietà del debitore sig. **** Omissis **** dal punto di vista catastale consta del cespite censito al N.C.E.U foglio 81 part 543 sub. 1-2-3 dove il sub 1 è il bene comune non censibile con il quale sono state indicate le aree esterne. La particella 543 deriva dalla particella 526 e dalla particella 529. La particella 526 a sua volta deriva dal frazionamento della part. 336 così come meglio si evince dai titoli.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d09197b

	81	543	3		A2	10	11	270 mq	568,1 €	S1-T-1-2	
	81	543	2		C6	3	207	219 mq	224,5 €	S1	

PRECISAZIONI

NULLA DA DICHIARARE

PATTI

NULLA DA DICHIARARE

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, abitato dal proprietario e dalla sua famiglia, si trova in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene, avente la caratteristica di villetta unifamiliare, non consta di parti comuni ad altri immobili e/o proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù evidenziata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: struttura in muratura portante (ottimo stato).
Solai: del tipo spiovente e piana in latero-cemento con travetti prefabbricati (ottimo stato), lo spiovente ha rivetimento in tegole la parte piana presenta la pavimentazione.
Copertura: mista spiovente e terrazzo piano (ottimo stato).
Pareti esterne ed interne: laterizi la parte fuori terra in cemento armato la porzioni interrate e seminterrate(ottimo lo stato) la porzione seminterrata è allo stato grezzo priva di intonaco.
Tramezzature in segati di tufo intonacate e pitturate (ottimo stato).
Pavimentazione interna: del tipo in marmo (ottimo stato).
Infissi esterni ed interni: buono stato manutentivo quelli interni, le persiane esterne esposte a sud necessitano di manutenzione ordinaria
Impianto elettrico ed idrico: del tipo sottotraccia ed a norma.
Impianto termico: del tipo autonomo camino a legna.
Impianto di condizionamento: presenza di climatizzatore ad alimentazione elettrica nella zona notte.
Stato manutentivo generale: ottimo.

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, nato a Custonaci il 25/11/1962, dalla moglie e i figli, tutti maggiorenni.

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/01/1995 al 06/10/2022</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio G. DI VITA</td><td>10/01/1995</td><td>16882</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA DI TRAPANI</td><td>19/01/1995</td><td>1328</td><td>1122</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/02/2011 al 06/10/2022</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO GINO A. DI VITA</td><td>08/02/2011</td><td>38037</td><td>19808</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA DI TRAPANI</td><td>28/02/2011</td><td>4433</td><td>3247</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con il titolo del 10/01/1995 l'esecutato sig. **** Omissis **** acquisisce per donazione del padre sig. **** Omissis **** un lotto di terreno censito al foglio 81 part.336 del comune di Custonaci. Da questa particella per successivi frazionamenti, registrati e nella banca dati dell'ufficio del territorio della provincia di Trapani, avranno origine la part. 527 e la part.526. La particella 527 verrà dall'esecutato scambiata con il fratello ## sig. Pampalone Angelo# attraverso il titolo del 08/02/2011, ottenendo in cambio la part. 529. Dalla part.526 nasce la part.543 come ente urbano, e cioè identificata al catasto fabbricati come edificio, che accorpa per annotazione la part. 529.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRAPANI il 02/10/2017
  Reg. gen. 17687 - Reg. part. 1555
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.845,55
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 17.984,35

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a TRAPANI il 09/01/2018
  Reg. gen. 565 - Reg. part. 481
  Quota: 1/1
  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:€ 294,00.

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d09197b

NORMATIVA URBANISTICA

DATI DA P.R.G.
Centro urbano consolidato - B1-
Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano principale e dei nuclei accorpati, caratterizzati dalla presenza di edilizia priva di interesse ambientale.
All'interno di queste sottozone sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni,nel rispetto della volumetria esistente.
Le soprelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:
1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 3,00;
2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50 e comunque, in non più di due elevazioni fuori terra, oltre eventuali mansarde;
3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali
sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
5) è ammessa l'edificazione su confine ed in aderenza con altre costruzioni.
Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5) sempre che si tratti di pareti finestrate
essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.
Inoltre, per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

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 risulta agibile.

L'immobile risulta conforme agli elaborati di progetto depositati presso gli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile unifamiliare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d09197b

Il valore commerciale deL benE 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 di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - via Dante Alighieri
  IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA è UNA VILLETTA DISTRIBUITA SU TRE ELEVAZIONI DI CUI DUE FUORI TERRA E UN SEMICANTINATO, CON PICCOLO SPAZIO ESTERNO ADIBITO PARZIALMENTE A GIARDINO E PARZIALMENTE AD AREA DI MANOVRA E ACCESSO AL PIANO SEMICANTINATO ADIBITO A AUTORIMESSA. LA ZONA DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO SI TROVA APPENA FUORI DA CENTRO STORICO MA VICINISSIMA ALLA MADRICE CHE SI RAGGIUNGE IN POCHISSIMI MINUTI A PIEDI.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 543, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 81, Part. 543, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 496.597,20
  Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello comparativo. E' stato sufficiente effettuare una media dei valori di mercato oggi presenti sul mercato immobiliare di quella zona. Da una ricerca sul web è stato possibile dedurre che il valore più vicino al valore di mercato è quello di €/mq 900,00. Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona privilegiata del comune di Custonaci a pochi passi dalla Madrice ma anche sulla bretella che conduce brevemente fuori dal paese e dalla sua posizione può godere della vista del mare della Baia di Cornino.
  Le tabelle OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE danno per questa zona per abitazione di tipo civile in normale stato di conservazione un valore medio di €/mq 925,00. Tale valutazione si potrebbe intendere poco rispondente allo status dell'immobile ma nella considerazione che abbiamo un immobile con rifiniture di pregio, con un seminterrato mancante di rifiniture e uno spazio destinato a giardino esiguo, si ritiene congrua la valutazione.
  Le tabelle del BORSINO IMMOBILIARE, per la zona e tipologia di fabbricato in esame, danno una valutazione media di €/mq 981,00. Operando la media matematica tra i valori su citati otteniamo un valore probabile di mercato del fabbricato in esame che ammonta ad €/mq 935,00. Valore che si ritiene congruo proporzionalmente alle condizioni dell'immobile, tenuto conto che il piano semicantinato è mancante di finitura interna.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Custonaci (TP) - via Dante Alighieri	531,12 mq	935,00 €/mq	€ 496.597,20	100,00%	€ 496.597,20
				Valore di stima:	€ 496.597,20

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

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 06/10/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - INDIVIDUAZIONE DEL BENE (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 6 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL FABBRICATO (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - ELABORATI DI PROGETTO FABBRICATO (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/10/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - BANCA DATI OMI (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie sub 2-3 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI (Aggiornamento al 06/10/2022)

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - via Dante Alighieri
  IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA è UNA VILLETTA DISTRIBUITA SU TRE ELEVAZIONI DI CUI DUE FUORI TERRA E UN SEMICANTINATO, CON PICCOLO SPAZIO ESTERNO ADIBITO PARZIALMENTE A GIARDINO E PARZIALMENTE AD AREA DI MANOVRA E ACCESSO AL PIANO SEMICANTINATO ADIBITO A AUTORIMESSA. LA ZONA DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO SI TROVA APPENA FUORI DA CENTRO STORICO MA VICINISSIMA ALLA MADRICE CHE SI RAGGIUNGE IN POCHISSIMI MINUTI A PIEDI.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 543, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 81, Part. 543, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: DATI DA P.R.G. Centro urbano consolidato - B1- Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano principale e dei nuclei accorpati, caratterizzati dalla presenza di edilizia priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni,nel rispetto della volumetria esistente. Le soprelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 3,00; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50 e comunque, in non più di due elevazioni fuori terra, oltre eventuali mansarde; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione su confine ed in aderenza con altre costruzioni. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5) sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Inoltre, per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - via Dante Alighieri		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 543, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 81, Part. 543, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	531,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile, abitato dal proprietario e dalla sua famiglia, si trova in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	IL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA è UNA VILLETTA DISTRIBUITA SU TRE ELEVAZIONI DI CUI DUE FUORI TERRA E UN SEMICANTINATO, CON PICCOLO SPAZIO ESTERNO ADIBITO PARZIALMENTE A GIARDINO E PARZIALMENTE AD AREA DI MANOVRA E ACCESSO AL PIANO SEMICANTINATO ADIBITO A AUTORIMESSA. LA ZONA DA UN PUNTO DI VISTA URBANISTICO SI TROVA APPENA FUORI DA CENTRO STORICO MA VICINISSIMA ALLA MADRICE CHE SI RAGGIUNGE IN POCHISSIMI MINUTI A PIEDI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, nato a Custonaci il 25/11/1962, dalla moglie e i figli, tutti maggiorenni.		

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a TRAPANI il 09/01/2018
  Reg. gen. 565 - Reg. part. 481
  Quota: 1/1
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: BERNARDI CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568e118e5656115bdafcb45bd8d9197b