

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

---

## *Esecuzione Immobiliare n. 38/2015 del R. G. E.*

- promossa da:

--- Omissis---

- contro:

--- Omissis---

- creditori intervenuti:

--- Omissis---

--- Omissis---

--- Omissis---

---

*G.E. Dr. Carnì Vincenzo  
Custode Giudiziario Avv. Colbertaldo Anna Fiorella*

---

## ELABORATO PERITALE LOTTO 1

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA N. 2 SALE RICEVIMENTI  
DENOMINATO "PANORAMA" SITO IN ERICE (TP), VIA G. CLEMENTE N. 156

---

***Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni***

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani*

*Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812*

*esercente in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17*

*Cellulare: 3208193348*

*Email: ing.giovanifanara@gmail.com*

*PEC: giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it*



## SOMMARIO

Premessa alla stima e criterio di formazione dei lotti .....	pag. 3
1 - Identificazione dei beni oggetto della stima - LOTTO 1 .....	pag. 4
2 - Descrizione sommaria della zona .....	pag. 5
3 - Stato di occupazione.....	pag. 6
4 - Titolarità e provenienze ventennali.....	pag. 6
5 - Cronistoria dati catastali.....	pag. 6
6 - Precisazioni .....	pag. 7
7 - Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 7
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	pag. 7
7.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	pag. 8
7.2.1 - Iscrizioni.....	pag. 8
7.2.2 - Trascrizioni .....	pag. 8
8 - Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 9
9 - Normativa urbanistica .....	pag. 9
10 - Conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	pag. 9
10.1 - Elenco delle pratiche edilizie .....	pag. 9
10.2 - Conformità urbanistico edilizia e spese per la regolarizzazione.....	pag. 11
10.3 - Conformità catastale e spese per la regolarizzazione.....	pag. 11
11 - Descrizione analitica e determinazione della superficie commerciale .....	pag. 11
11.1 - Caratteristiche descrittive e stato di manutenzione .....	pag. 13
12 - Valutazione complessiva dei beni .....	pag. 14
12.1 - Criterio di stima .....	pag. 14
12.2 - Fonti di informazione.....	pag. 14
12.3 - Procedimento di stima.....	pag. 14
12.4 - Adeguamenti e correzioni alla stima .....	pag. 15
12.5 - Prezzo base d'asta del lotto .....	pag. 15
13 - Riepilogo bando d'asta.....	pag. 16
14 - Schema riassuntivo per la pubblicità.....	pag. 18



## PREMESSA ALLA STIMA E CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

In data 13/01/2017, il sottoscritto Ing. Fanara Giovanni, libero professionista, con studio in Via Alessandro De Santis, 17 - 91100 - Trapani (TP), email [ing.giovanifanara@gmail.com](mailto:ing.giovanifanara@gmail.com), PEC [giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it](mailto:giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it), Tel. 3208193348, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione dott. Carnì Vincenzo esperto stimatore nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 38/2015 del R. G. E. ed in data 16/01/2017 accettava l'incarico presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Trapani.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono quelli oggetto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Trapani in data 20/03/2015, rep. 493, trascritto il 14/04/2015 ai nn. 6680/5370 a favore di “---Omissis---” e contro “---Omissis---”.

I beni pignorati, per come descritti nell'atto di pignoramento, sono i seguenti:

*complesso immobiliare adibito a bar e ristorante sito in Erice C.da San Giovannello Roccaforte costituito da: **un piano terra** composto da ingresso, ristorante, cucina e locali accessori, magazzino, uffici e depositi, una veranda coperta, area a parcheggio e pertinenziale spazio di terreno adibito a giardino; **un primo piano** composto da ingresso e ristorante, cucina e locali accessori oltre una veranda coperta ed una scoperta, e **un piano ammezzato** ove vi insistono gli uffici. L'intero complesso risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Erice al **fg. 213, p.ella 1561 sub 1, 2, 3, 4.***

L'accesso ai beni è avvenuto in data 15/02/2017, previa comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC ai legali della società debitrice, del creditore precedente e dei creditori intervenuti. Al sopralluogo era presente l'Avv. ---Omissis--- nella qualità di curatore del fallimento della società debitrice.

Effettuati i dovuti sopralluoghi e le indagini preliminari, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 1 lotto così identificato:

### **LOTTO 1**

- **Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato “Panorama” sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Il custode giudiziario è l'Avv. Colbertaldo Anna Fiorella



## 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

### LOTTO 1

- **Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato “Panorama” sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti sito in Erice (TP), via Giuseppe Clemente n. 156.

Il complesso, edificato nei primi anni '80 con struttura in c.c.a., sorge sulla particella n. 1561 del foglio 216 del Comune di Erice ed è costituito da un piano seminterrato (al catasto piano T) ed un piano terra (al catasto piano primo) oltre ad ampi spazi esterni destinati a giardino, scale, percorsi pedonali, aree di carico e scarico merci e locali accessori.

Il piano terra del complesso immobiliare, denominato “Panorama 1”, con accesso lato via G. Clemente, è costituito da: ingresso/veranda coperta, salone ristorante, angolo bar, cucina con locale filtro a prova di fumo e celle frigorifere, w.c. ed anti w.c. uomini, w.c. anti w.c. donne, w.c. disabili, locale tecnico, piano mezzanino “c” con uffici, vani scala di collegamento con il piano inferiore e verande scoperte.

Al piano seminterrato, denominato “Panorama Garden”, è possibile accedere da n. 2 ingressi posti sulla Strada Provinciale Torrebianca. Esso è costituito da: veranda coperta/bar, salone ristorante, cucina con locale filtro a prova di fumo, locali lavorazione con annesse celle frigorifere, w.c. ed anti w.c., vani accessori, piano mezzanino “a” con ufficio e servizi igienici, piano mezzanino “b” con vani deposito, soppalco e servizi igienici, vani scala di collegamento con il piano superiore e verande scoperte.

L'edificio sviluppa complessivamente una superficie commerciale di mq. 2.690,00, determinata applicando opportuni coefficienti parametrici alla superficie reale lorda di piano terra, seminterrato, piani mezzanini, locali accessori, verande ecc.

La particella n. 1561 su cui sorge il complesso presenta una superficie catastale di mq. 3.960 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Gli spazi esterni posti a sud della struttura sono destinati a camminamenti pedonali con pavimentazione in pietra naturale, aree a verde con piantumazioni tipiche della flora mediterranea, fontane, pergolato in legno e corpi scala di accesso al complesso. Su parte dell'area esterna a est del complesso, destinata al carico/scarico merci, è stata realizzata una struttura in metallo con copertura in coibentato grecato destinata a laboratorio di pasticceria. Sul lato nord-ovest del lotto è ubicato un locale tecnico con annessi impianti.

#### **Dati catastali:**

- **Beni comuni non censibili (giardino, parcheggio, scale esterne, percorsi pedonali, ecc.)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 1**, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Sala Piano Terra** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 2**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 26.336,72, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano 1;
- **Sala Piano Seminterrato** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 3**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 18.140,55, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Locale tecnico (impianti)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 4**, Z.C. 3, Cat. D/1, Rendita € 235,50, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T

#### **Confini:**

La particella 1561 del foglio 213 del Comune di Erice confina a Nord con la Via G. Clemente, a Est in parte con aree esterne destinate promiscuamente a giardino e parcheggio (particelle n. 1033 e n. 874) ed in parte con la Strada Provinciale Torrebianca, a Sud in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particelle n. 872 e n. 371) in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 155) ed in parte con particella di terreno n. 1774 intestata al Comune di Erice, a Ovest con propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 1361).



**Stato di manutenzione:**

In seguito a furti avvenuti nel 2016 il complesso ha subito danni interni a impianti e servizi che necessitano di manutenzione straordinaria. Lo stato di manutenzione globale delle strutture si giudica buono pur essendo necessari interventi di manutenzione ordinaria. Anche le aree estere necessitano di manutenzione.

**Parti comuni: -****Destinazione urbanistica:**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Erice, l'area di sedime del fabbricato ricade in z.t.o. "B2" di completamento e trasformazione con indice di fabbricazione pari a 3,00 mc/mq mentre le aree esterne sono vincolate a giardino privato.

**Classe Energetica:**

Da visura al catasto energetico della Regione Sicilia si evince che gli attestati di prestazione energetica sono stati emessi e registrati sul portale telematico "SIENERGIA". Il complesso immobiliare è certificato energeticamente secondo i seguenti indici:

- SUB 2: Classe G – indice 42,07 kWh/mc · anno
- SUB 3: Classe F – indice 25,48 kWh/mc · anno

N.B.: I subalterni n. 1 e n. 4 sono esenti da certificazione energetica.

**Note:** Sono presenti opere edili abusive. Per esse sono state inoltrate n. 4 istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003. Ad oggi, le relative pratiche di sanatoria risultano incomplete e non definite. Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria è necessario integrare gli importi delle oblazioni per abusivismo edilizio e dei costi di costruzione oltre agli elaborati tecnici.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo dedicato alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

## 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

I beni in oggetto sono ubicati in Erice, c/da Torrebianca, Via G. Clemente. Il complesso immobiliare sorge in un punto strategico per le città di Erice e Trapani essendo la Strada Provinciale Torrebianca e la via Clemente di collegamento con le principali vie, servizi e attrazioni di entrambi i Comuni. L'ingresso all'Autostrada A29 Dir. Palermo-Mazara si trova a poco più di 1 km mentre l'aeroporto Vincenzo Florio di Trapani-Birgi si trova a 25 km.

La struttura, ubicata alle pendici di Monte Erice, gode di un ottimo panorama sulla città di Trapani e sulle isole Egadi.

La zona è a prevalente destinazione residenziale e risulta ben servita per quanto riguarda sia le urbanizzazioni primarie che secondarie.

**Servizi della zona:**

supermercati (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), vigili del fuoco (ottimo), spazi verdi (buono), municipio (buono), ospedale (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuole medie inferiori (sufficiente), scuole medie superiori (buono), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), stadio (sufficiente), campo da calcio (ottimo), palestra (sufficiente).

**Caratteristiche zone confinanti:**

Residenziali e miste – I principali centri urbani limitrofi sono: Trapani. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Erice (vetta).

**Collegamenti pubblici:**

Aeroporto Trapani (25 km), Linee Autobus (1 km), Autostrada (1,2 km), Stazione ferroviaria (6,5 km), Porto (7 km)



### 3 - STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi, avvenuto il 15 febbraio 2017 in presenza del curatore del fallimento della società debitrice Avv. ---Omissis---, il bene risulta libero e nella disponibilità dello stesso avvocato che ne custodisce le chiavi.

### 4 – TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

Alla società esecutata (denominata “---Omissis---”) il terreno (foglio 213 particelle 368 e 877 del Comune di Erice) sul quale è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto in virtù dell'atto di costituzione di società in nome collettivo del 4/5/1983, notaio Enrico Giannitrapani, trascritto il 13/8/1983 ai nn. 17366/15350 con conferimento da potere di ---Omissis--- (Trapani 3/8/1942) e ---Omissis--- (Trapani 15/8/1950).

**NB:** si precisa che ipotecariamente non risulta alcuna trascrizione relativa alla mutazione della denominazione della società esecutata da “---Omissis---” a “---Omissis---”

Ai suddetti ---Omissis--- e ---Omissis--- quanto sopra era pervenuto per acquisto fattone con atto del giorno 11/12/1978, notaio Giovanni Barresi di Trapani, rep. n. 152647, trascritto il 9/1/1979 ai nn. 414/374 da potere di ---Omissis--- (Trapani 21/5/1935).

In sintesi, il bene appartiene al seguente soggetto:

- “---Omissis---” con sede in ---Omissis---, P. Iva ---Omissis---,

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Piena proprietà** della quota di **1/1**

### 5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Relativamente ai beni in oggetto, il sottoscritto perito ha eseguito la consultazione cartacea della partita n. 1011603-TP del comune di Erice ed ha richiesto visure storiche al catasto terreni e fabbricati presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, servizi catastali. Inoltre, con istanza prot. n. TP0008046/2017 del 25/01/2017 presso lo stesso Ufficio, ha richiesto la rasterizzazione delle schede contenute all'interno della busta partita n. 1011603-TP al fine di ottenere le planimetrie catastali del bene e l'elaborato planimetrico.

Allo stato attuale i dati catastali, tratti da recente visura storica al catasto fabbricati, sono i seguenti:

<b>COMUNE DI ERICE – CATASTO FABBRICATI</b>								
<b>FOGLIO 213, PART. 1561, SUB. 1</b>								
Intestato: ---OMISSIS--- - Proprietà								
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
213	1561	1	-	-	-	-	-	C.da San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T
Partita 1011603								
Annotazioni: giardino parcheggio scale percors. pedon.								

<b>COMUNE DI ERICE – CATASTO FABBRICATI</b>								
<b>FOGLIO 213, PART. 1561, SUB. 2</b>								
Intestato: ---OMISSIS--- - Proprietà								
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
213	1561	2	3	D/3	-	-	€ 26.336,72	C.da San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano 1
Partita 1011603								
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/11/1993 in atti dal 20/12/1993 - CLASSAMENTO ESEGUITO IL 30/11/93 IST.								



N.16761/93 (n. 578.1/1993)

**COMUNE DI ERICE – CATASTO FABBRICATI  
FOGLIO 213, PART. 1561, SUB. 3**

Intestato: ---OMISSIS--- - Proprietà

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
213	1561	3	3	D/3	-	-	€ 18.140,55	C.da San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T
Partita 1011603								
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/11/1993 in atti dal 20/12/1993 - CLASSAMENTO ESEGUITO IL 30/11/93 IST. N.16761/93 (n. 578.1/1993)								

**COMUNE DI ERICE – FOGLIO 213, PART. 1561, SUB. 4**

Intestato: ---OMISSIS--- - Proprietà

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
213	1561	4	3	D/1	-	-	€ 235,50	C.da San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T
Partita 1011603								
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/11/1993 in atti dal 20/12/1993 - CLASSAMENTO ESEGUITO IL 30/11/93 IST. N.16761/93 (n. 578.1/1993)								

Da recente visura storica al catasto terreni della particella 1561, risulta quanto segue:

**CATASTO TERRENI****COMUNE DI ERICE – CATASTO TERRENI  
FOGLIO 213, PART. 1561**

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	-	-
213	1561	-	-	ENTE URBANO	-	00 39 60	-	-
Partita 1								
Dati derivanti da: Tipo mappale e tabella di variazione del 05/11/2010 protocollo n. TP0286333 in atti dal 05/11/2010 presentato il 04/11/2010 (n. 286333.1/2010) – Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 213 particella 368, foglio 213 particella 877.								

La particella 1561 su cui sorge il complesso immobiliare in oggetto, deriva dalle originarie particelle n. 368 e n. 877, giusto tipo mappale e tabella di variazione del 05/11/2010 prot. n. TP0286333.

**6 – PRECISAZIONI**

Non si segnalano discordanze tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Tuttavia, si vuole precisare che il pignoramento immobiliare trascritto il 14/04/2015 ai nn. 6680/5370 riguarda l'intero complesso edilizio distinto al *catasto fabbricati del Comune di Erice al fg. 213, p.ella 1561 sub 1, 2, 3, 4*, ma non investe i lotti di terreno prossimi alla struttura, destinati a parcheggio, distinti al *catasto terreni di Erice al fg. 213 part. nn. 874, 153, 871 e 876* di proprietà della società debitrice.

**7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****7.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

- 7.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 7.1.2** Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----
- 7.1.3** Atti di asservimento urbanistico: -----



**71.4 Altre limitazioni d'uso:** -----**7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Sulla scorta della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale agli atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani, sugli immobili in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**7.2.1 Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del notaio Francesco Di Natale di Trapani del 15/10/2003 rep. n. 7957.

**Iscritto a Trapani 21/10/2003**

**Reg. gen. 24735 - Reg. part. 3173**

Capitale: € 400.000; Ipoteca: € 800.000; durata anni 10.

**A favore** di “---Omissis---”

**Contro** “---Omissis---”

**NB:** a margine di detta formalità risulta l'**ANNOTAMENTO NN. 25144/2871 del 13/10/2009** derivante da atto di integrazione e modifica del contratto di mutuo del 15/09/2009 notaio Francesco Di Natale di Trapani rep. 16210 a favore di “---Omissis---” con sede in Palermo, cod. fisc. “---Omissis---” contro “---Omissis---” con sede in Erice relativo ad una nuova scadenza del piano di ammortamento da anni 10 a anni 21.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Daniele Pizzo di Trapani del 25/11/2005 rep. n. 15852.

**Iscritto a Trapani 28/11/2005**

**Reg. gen. 38579 - Reg. part. 10159**

Capitale: € 500.000; Ipoteca: € 1.000.000; durata anni 15.

**A favore** di “---Omissis---”

**Contro** “---Omissis---”

**NB:** la suddetta iscrizione riguarda gli immobili part. 1561/2, 1561/3 e 1561/4.

**NB:** a margine di detta formalità risulta l'**ANNOTAMENTO NN. 13020/1501 del 27/06/2013** derivante da atto di modifica delle condizioni di mutuo del 21/02/2013 notaio Saverio Camilleri di Valderice rep. n. 13836 a favore di “---Omissis---” con sede in Padova, cod. fisc. “---Omissis---” contro “---Omissis---” con sede in Erice relativo alla sospensione del pagamento di quota capitale per un massimo di due rate semestrali.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del notaio Francesco Di Natale di Trapani del 15/09/2009 rep. n. 16211.

**Iscritto a Trapani 29/09/2009**

**Reg. gen. 23859 - Reg. part. 3962**

Capitale: € 630.000; Ipoteca: € 1.260.000; durata anni 15.

**A favore** di “---Omissis---”

**Contro** “---Omissis---”

**7.2.2 Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO** nascente da verbale di pignoramento immobili in data 20/03/2015 rep. n. 493 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Trapani.

**Trascritto a Trapani il 14/04/2015**

**Reg. gen. 6680 - Reg. part. 5370**

**A favore** di “---Omissis---”

**Contro** “---Omissis---”



- **SENTENZA DI FALLIMENTO** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale Civile di Trapani rep. n. 10/2016 del 03/03/2016.  
**Trascritto a Trapani il 09/03/2016**  
**Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3949**  
**A favore** di massa dei creditori del fallimento del “---Omissis---”  
**Contro** “---Omissis---”

## 8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	-----
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:	-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	-----

## 9 - NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Erice, l'area di sedime del fabbricato ricade in z.t.o. “B2” di completamento e trasformazione con indice di fabbricazione pari a 3,00 mc/mq mentre le aree esterne sono vincolate a giardino privato.

## 10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, al fine di verificare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in oggetto, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erice un accesso agli atti per l'ottenimento di copia dei documenti presenti. Tuttavia, in seguito alle ricerche condotte dagli archivisti dello stesso Ufficio, non sono state rinvenute pratiche edilizie in forma cartacea relative al complesso, fatta eccezione per n. 4 istanze di sanatoria riguardanti porzioni accessorie della struttura di cui si è richiesto e ottenuto copia. Comunque sia, sulla scorta delle risultanze degli archivi informatizzati dell'UTC di Erice e tramite ulteriori ricerche è stata accertata la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

### 10.1 *Elenco delle pratiche edilizie presentate*

- 1) **CONCESSIONE EDILIZIA N. 131 DEL 08/09/1981**  
Tale titolo è stato rilasciato alla ditta “---Omissis---” ed è relativo alla costruzione di una sala trattenimenti giusto parere della C.E.C. espresso nella seduta del 29/07/1981 al n. 310.
- 2) **CONCESSIONE EDILIZIA N. 97 DEL 16/09/1983**  
Tale titolo è stato rilasciato alla ditta “---Omissis---”, rappresentante legale della società in nome collettivo “---Omissis---”, ed è relativo al cambio di intestazione e di destinazione al progetto per la costruzione di un Bar-Ristorante, giusto parere della C.E.C. espresso nella seduta del 15/09/1983 al n. 159.
- 3) **CONCESSIONE EDILIZIA N. 41 DEL 12/05/1984**  
Tale titolo è stato rilasciato alla ditta “---Omissis---”, rappresentante legale della società in nome collettivo “---Omissis---”, ed è relativo alla variante in corso d'opera per la costruzione di un edificio bar-ristorante composto di due piani (seminterrato e rialzato), giusto parere della C.E.C. espresso nella seduta del 09/05/1984 al n. 53.
- 4) **CERTIFICATO DI CONFORMITA' E AGIBILITA' N. 153 DEL 22/05/1984**  
Tale titolo è stato rilasciato provvisoriamente alla ditta “---Omissis---” in quanto risultavano ancora in corso i lavori di completamento del piano seminterrato e la sistemazione dell'area esterna.



**5) CERTIFICATO DI CONFORMITA' E AGIBILITA' N. 77 DEL 04/04/1985**

Tale titolo è stato rilasciato alla ditta “---Omissis---” in seguito all’ultimazione dei lavori.

**6) DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA L. 326 DEL 24/11/2003, PRESENTATA IL 10/12/2004 PROT. N. 40415 – PRATICA N. 529**

Istanza presentata dalla ditta “---Omissis---”, nella qualità di amministratore di “---Omissis---”, per la “realizzazione di una tettoia a servizio della sala trattenimenti”.

La superficie utile non residenziale dichiarata abusiva è pari a mq. 82,27.

L’importo totale dell’oblazione è determinato nella misura di € 12.340,50 (150,00 €/mq).

L’importo totale dell’anticipazione degli oneri concessori è determinato in € 2.262,43 (misura dell’anticipazione 27,50 €/mq).

Risulta versata la prima rata dell’oblazione per € 3.702,15 e la prima rata degli oneri concessori per € 678,73.

La pratica risulta incompleta e non definita per carenza di documentazione tecnica e mancato versamento degli oneri previsti.

**7) DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA L. 326 DEL 24/11/2003, PRESENTATA IL 10/12/2004 PROT. N. 40416 – PRATICA N. 530**

Istanza presentata dalla ditta “---Omissis---”, nella qualità di amministratore di “---Omissis---”, per “chiusura balcone a servizio del Panorama Garden”.

La superficie utile non residenziale dichiarata abusiva è pari a mq. 50,13.

L’importo totale dell’oblazione è determinato nella misura di € 7.519,50 (150,00 €/mq).

L’importo totale dell’anticipazione degli oneri concessori è determinato in € 1.378,58 (27,50 €/mq).

Risulta versata la prima rata dell’oblazione per € 2.256,85 e la prima rata degli oneri concessori per € 413,57.

La pratica risulta incompleta e non definita per carenza di documentazione tecnica e mancato versamento degli oneri previsti.

**8) DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA L. 326 DEL 24/11/2003, PRESENTATA IL 10/12/2004 PROT. N. 40417 – PRATICA N. 531**

Istanza presentata dalla ditta “---Omissis---”, nella qualità di amministratore di “---Omissis---”, per “realizzazione di un locale ad attività commerciale di pertinenza della sala Bar Ristorante Panorama s.r.l.”.

La superficie utile non residenziale dichiarata abusiva è pari a mq. 57,80.

L’importo totale dell’oblazione è determinato nella misura di € 8.670,00 (150,00 €/mq).

L’importo totale dell’anticipazione degli oneri concessori è determinato in € 1.589,50 (27,50 €/mq).

Risulta versata la prima rata dell’oblazione per € 2.601,00 e la prima rata degli oneri concessori per € 476,85.

La pratica risulta incompleta e non definita per carenza di documentazione tecnica e mancato versamento degli oneri previsti.

**9) DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA L. 326 DEL 24/11/2003, PRESENTATA IL 10/12/2004 PROT. N. 40418 – PRATICA N. 532**

Istanza presentata dalla ditta “---Omissis---”, nella qualità di amministratore di “---Omissis---”, per “sistemazione esterna”.

L’importo dell’oblazione è determinato con valore fisso in € 516,00 e risulta interamente versato. Per tale tipologia di abuso non sono contemplati oneri concessori.

La pratica risulta incompleta e non definita per carenza di documentazione tecnica.



### **10.2 Conformità urbanistico-edilizia e spese per la regolarizzazione**

Come su elencato, agli atti dell'U.T.C. Di Erice risultano n. 4 istanze di sanatoria edilizia incomplete e non definite per carenza di documentazione tecnica e mancato conguaglio degli oneri concessori e delle oblazioni.

Le opere abusive, per cui sono state presentate le relative pratiche di sanatoria prot. n. 40415, 40416, 40417 e 40418 del 10/12/2004 ai sensi della L. 326/2003, possono essere regolarizzate previa integrazione della documentazione tecnica e pagamento degli importi residui degli oneri concessori e delle oblazioni.

Gli oneri e le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si quantificano € 42.000,00.

### **10.3 Conformità catastale e spese per la regolarizzazione**

Al fine di verificare la conformità catastale dei beni in oggetto, il sottoscritto perito ha inoltrato istanza prot. n. TP0008046/2017 del 25/01/2017 presso il catasto di Trapani per la rasterizzazione delle schede contenute all'interno della busta partita n. 1011603-TP.

In questo modo è stato possibile acquisire le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni, recanti data di presentazione al catasto 25/11/1993.

Dalla disamina della documentazione catastale estratta si rilevano difformità planimetriche regolarizzabili tramite denuncia di variazione da presentare con DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Serv. Catastali.

Gli oneri e le spese tecniche per la regolarizzazione catastale si quantificano € 5.000,00.

## **11 - DESCRIZIONE ANALITICA**

# **LOTTO 1**

- **Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti sito in Erice (TP), via Giuseppe Clemente n. 156.

Il complesso, edificato nei primi anni '80 con struttura in c.c.a., sorge sulla particella n. 1561 del foglio 216 del Comune di Erice ed è costituito da un piano seminterrato (al catasto piano T) ed un piano terra (al catasto piano primo) oltre ad ampi spazi esterni destinati a giardino, scale, percorsi pedonali, aree di carico e scarico merci e locali accessori.

Il piano terra del complesso immobiliare, denominato "Panorama 1", con accesso lato via G. Clemente, è costituito da: ingresso/veranda coperta, salone ristorante, angolo bar, cucina con locale filtro a prova di fumo e celle frigorifere, w.c. ed anti w.c. uomini, w.c. anti w.c. donne, w.c. disabili, locale tecnico, piano mezzanino "c" con uffici, vani scala di collegamento con il piano inferiore e verande scoperte.

Al piano seminterrato, denominato "Panorama Garden", è possibile accedere da n. 2 ingressi posti sulla Strada Provinciale Torrefianca. Esso è costituito da: veranda coperta/bar, salone ristorante, cucina con locale filtro a prova di fumo, locali lavorazione con annesso celle frigorifere, w.c. ed anti w.c., vani accessori, piano mezzanino "a" con ufficio e servizi igienici, piano mezzanino "b" con vani deposito, soppalco e servizi igienici, vani scala di collegamento con il piano superiore e verande scoperte.

L'edificio sviluppa complessivamente una superficie commerciale di mq. 2.690,00, determinata applicando opportuni coefficienti parametrici alla superficie reale lorda di piano terra, seminterrato, piani mezzanini, locali accessori, verande ecc.

La particella n. 1561 su cui sorge il complesso presenta una superficie catastale di mq. 3.960 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Gli spazi esterni posti a sud della struttura sono destinati a camminamenti pedonali con pavimentazione in pietra naturale, aree a verde con piantumazioni tipiche della flora mediterranea, fontane, pergolato in legno e corpi scala di accesso al complesso. Su parte dell'area esterna a est del



complesso, destinata al carico/scarico merci, è stata realizzata una struttura in metallo con copertura in coibentato grecato destinata a laboratorio di pasticceria. Sul lato nord-ovest del lotto è ubicato un locale tecnico con annessi impianti.

**Dati catastali:**

- **Beni comuni non censibili (giardino, parcheggio, scale esterne, percorsi pedonali, ecc.)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 1**, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Sala Piano Terra** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 2**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 26.336,72, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano 1;
- **Sala Piano Seminterrato** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 3**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 18.140,55, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Locale tecnico (impianti)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 4**, Z.C. 3, Cat. D/1, Rendita € 235,50, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T

**Confini:**

La particella 1561 del foglio 213 del Comune di Erice confina a Nord con la Via G. Clemente, a Est in parte con aree esterne destinate promiscuamente a giardino e parcheggio (particelle n. 1033 e n. 874) ed in parte con la Strada Provinciale Torrebianca, a Sud in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particelle n. 872 e n. 371) in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 155) ed in parte con particella di terreno n. 1774 intestata al Comune di Erice, a Ovest con propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 1361).

**Stato di manutenzione:**

In seguito a furti avvenuti nel 2016 il complesso ha subito danni interni a impianti e servizi che necessitano di manutenzione straordinaria. Lo stato di manutenzione globale delle strutture si giudica buono pur essendo necessari interventi di manutenzione ordinaria. Anche le aree estere necessitano di manutenzione.

**Parti comuni:** -

**Destinazione urbanistica:**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Erice, l'area di sedime del fabbricato ricade in z.t.o. "B2" di completamento e trasformazione con indice di fabbricazione pari a 3,00 mc/mq mentre le aree esterne sono vincolate a giardino privato.

**Classe Energetica:**

Da visura al catasto energetico della Regione Sicilia si evince che gli attestati di prestazione energetica sono stati emessi e registrati sul portale telematico "SIENERGIA". Il complesso immobiliare è certificato energeticamente secondo i seguenti indici:

- SUB 2: Classe G – indice 42,07 kWh/mc · anno
- SUB 3: Classe F – indice 25,48 kWh/mc · anno

N.B.: I subalterni n. 1 e n. 4 sono esenti da certificazione energetica.

**Note:** Sono presenti opere edili abusive. Per esse sono state inoltrate n. 4 istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003. Ad oggi, le relative pratiche di sanatoria risultano incomplete e non definite. Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria è necessario integrare gli importi delle oblazioni per abusivismo edilizio e dei costi di costruzione oltre agli elaborati tecnici.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo dedicato alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie commerciale, determinata applicando opportuni coefficienti parametrici alla superficie reale lorda.



<b>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Reale lorda [mq.]</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Comm. [mq]</b>
Terra	Sala "Panorama 1" (Ristorante, cucina, servizi)	1.167,70	1,00	1.167,70
Terra	Piano Mezzanino C (Uffici)	112,20	0,75	84,15
Terra	Verande scoperte	135,00	0,25	33,75
Semint.	Sala "Panorama Garden" (Ristorante, cucina, servizi)	1.135,10	1,00	1.135,10
Semint.	Piano Mezzanino A (ufficio, servizi)	50,80	0,75	38,10
Semint.	Piano Mezzanino B (deposito, servizi)	195,50	0,75	146,65
Semint.	Verande scoperte	78,50	0,25	19,65
-	Locale commerciale di pertinenza (pasticceria)	57,80	1,00	57,80
-	Locale tecnico (impianti)	34,70	0,20	6,95
<b>Totale Superficie Commerciale: 2.690,00 mq</b>				

### 11.1 Caratteristiche descrittive e stato di manutenzione.

#### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	materiale: c.a.;	condizioni: buone;
Travi:	materiale: c.a.;	condizioni: buone;
Solai:	materiale: latero/cemento;	condizioni: buone;
Scale:	materiale: c.a.;	condizioni: buone;

#### Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: ante a battente e fissi; materiale: alluminio; condizioni: buone;
Infissi interni:	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti;
Pavimentaz. interna:	materiale: marmo; condizioni: buone;
Cancello:	tipologia: scorrevole; materiale: acciaio; condizioni: buone;

#### Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia; condizioni: insufficienti; conformità: non conforme
Idrico:	tipologia: sottotraccia; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare
Condizionamento:	tipologia: autonomo; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare
Gas:	tipologia: sottotraccia; condizioni: insufficienti; conformità: da collaudare
Montacarichi:	tipologia: a fune; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare



## 12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### LOTTO 1

- **Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

#### **12.1 Criterio di stima**

Per la stima del valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il metodo del costo di ricostruzione a nuovo, ritenendo tale procedimento il più appropriato per via della mancanza di beni simili in zona e della conseguente inammissibilità d'impiego del metodo comparativo (assenza di compravendite di beni simili in zona). Il "Cost Approach", dunque, consente di determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato del deperimento fisico/funzionale e dell'obsolescenza economica della costruzione.

#### **12.2 Fonti di informazione**

Ricerche dei prezzi di mercato di appalti; Dati da imprese edili; Prezziario delle tipologie edilizie; Prezziari regionali; Agenzie immobiliari, operatori del settore e dati dell'osservatorio del mercato immobiliare del territorio di Erice.

#### **12.3 Procedimento di stima**

Valore dell'area: La stima del valore del suolo su cui sorge il fabbricato è stata condotta secondo il metodo del confronto. Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, della destinazione urbanistica, dell'età, della qualità e dello stato conservativo, si perviene al valore unitario di 80,00 €/mq. Considerata la superficie dell'area pari a 3.960 mq, il valore del suolo risulta pari a € 316.800,00.

Costo di costruzione a nuovo: Dalle indagini condotte presso imprese di costruzione della zona, tenuto conto dei prezziari regionali, delle voci economiche di capitolato di appalto e della tipologia edilizia e costruttiva e dei materiali caratterizzanti il fabbricato in oggetto, si perviene ad un costo di costruzione pari a 1.150,00 €/mq. Considerata la superficie commerciale dell'edificio di 2.690,00 mq., il costo di costruzione a nuovo risulta pari a € 3.093.500,00

Deprezzamento: Il deprezzamento maturato dalla struttura è determinato secondo il calcolo del deprezzamento lineare che tiene conto dei costi di strutture, impianti e finiture e dei relativi parametri di vetustà e vita utile. Accertato lo stato di manutenzione globale e tenuto conto dei danni interni a impianti e servizi avvenuti nel 2016 in seguito a furti, si perviene al valore di deprezzamento pari a € 360.000,00.

Pertanto il valore di mercato del bene costituente il LOTTO 1 risulta pari a **€ 3.050.300,00**.

LOTTO	Valore Area	Costo costruzione	Deprezzamento	Quota in vendita	VALUTAZIONE LOTTO 1
1	316.800,00 €	2.824.500,00 €	- 280.000,00 €	1/1	<b>3.050.300,00 €</b>



**12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima****Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Abbattimento forfettario del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	<b>€ 457.545,00</b>
Riduzione monetaria: arrotondamento	<b>€ 755,00</b>
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica (paragrafo 11.2 della presente perizia)	<b>€ 47.000,00</b>

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto****Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (paragrafo 10), a carico della procedura:	<b>€ 2.592.000,00</b>
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (paragrafo 10), a carico dell'acquirente:	<b>€ 2.545.000,00</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 19/04/2017

L'Esperto estimatore  
Ing. Fanara Giovanni



## 13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO 1**

- **Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti sito in Erice (TP), via Giuseppe Clemente n. 156.

Il complesso, edificato nei primi anni '80 con struttura in c.c.a., sorge sulla particella n. 1561 del foglio 216 del Comune di Erice ed è costituito da un piano seminterrato (al catasto piano T) ed un piano terra (al catasto piano primo) oltre ad ampi spazi esterni destinati a giardino, scale, percorsi pedonali, aree di carico e scarico merci e locali accessori.

Il piano terra del complesso immobiliare, denominato "Panorama 1", con accesso lato via G. Clemente, è costituito da: ingresso/veranda coperta, salone ristorante, angolo bar, cucina con locale filtro a prova di fumo e celle frigorifere, w.c. ed anti w.c. uomini, w.c. anti w.c. donne, w.c. disabili, locale tecnico, piano mezzanino "c" con uffici, vani scala di collegamento con il piano inferiore e verande scoperte.

Al piano seminterrato, denominato "Panorama Garden", è possibile accedere da n. 2 ingressi posti sulla Strada Provinciale Torrebianca. Esso è costituito da: veranda coperta/bar, salone ristorante, cucina con locale filtro a prova di fumo, locali lavorazione con annesse celle frigorifere, w.c. ed anti w.c., vani accessori, piano mezzanino "a" con ufficio e servizi igienici, piano mezzanino "b" con vani deposito, soppalco e servizi igienici, vani scala di collegamento con il piano superiore e verande scoperte.

L'edificio sviluppa complessivamente una superficie commerciale di mq. 2.690,00, determinata applicando opportuni coefficienti parametrici alla superficie reale lorda di piano terra, seminterrato, piani mezzanini, locali accessori, verande ecc.

La particella n. 1561 su cui sorge il complesso presenta una superficie catastale di mq. 3.960 compresa l'area di sedime del fabbricato.

Gli spazi esterni posti a sud della struttura sono destinati a camminamenti pedonali con pavimentazione in pietra naturale, aree a verde con piantumazioni tipiche della flora mediterranea, fontane, pergolato in legno e corpi scala di accesso al complesso. Su parte dell'area esterna a est del complesso, destinata al carico/scarico merci, è stata realizzata una struttura in metallo con copertura in coibentato grecato destinata a laboratorio di pasticceria. Sul lato nord-ovest del lotto è ubicato un locale tecnico con annessi impianti.

**Dati catastali:**

- **Beni comuni non censibili (giardino, parcheggio, scale esterne, percorsi pedonali, ecc.)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 1**, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Sala Piano Terra** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 2**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 26.336,72, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano 1;
- **Sala Piano Seminterrato** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 3**, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 18.140,55, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;
- **Locale tecnico (impianti)** - N.C.E.U. di Erice, **Foglio 213, part. 1561, sub. 4**, Z.C. 3, Cat. D/1, Rendita € 235,50, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T

**Confini:**

La particella 1561 del foglio 213 del Comune di Erice confina a Nord con la Via G. Clemente, a Est in parte con aree esterne destinate promiscuamente a giardino e parcheggio (particelle n. 1033 e n. 874) ed in parte con la Strada Provinciale Torrebianca, a Sud in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particelle n. 872 e n. 371) in parte con terreni di propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 155) ed in parte con particella di terreno n. 1774 intestata al Comune di Erice, a Ovest con propr. --- *Omissis*--- o aventi causa (particella n. 1361).



**Stato di manutenzione:**

In seguito a furti avvenuti nel 2016 il complesso ha subito danni interni a impianti e servizi che necessitano di manutenzione straordinaria. Lo stato di manutenzione globale delle strutture si giudica buono pur essendo necessari interventi di manutenzione ordinaria. Anche le aree estere necessitano di manutenzione.

**Parti comuni: -**

**Destinazione urbanistica:**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Erice, l'area di sedime del fabbricato ricade in z.t.o. "B2" di completamento e trasformazione con indice di fabbricazione pari a 3,00 mc/mq mentre le aree esterne sono vincolate a giardino privato.

**Classe Energetica:**

Da visura al catasto energetico della Regione Sicilia si evince che gli attestati di prestazione energetica sono stati emessi e registrati sul portale telematico "SIENERGIA". Il complesso immobiliare è certificato energeticamente secondo i seguenti indici:

- SUB 2: Classe G – indice 42,07 kWh/mc · anno
- SUB 3: Classe F – indice 25,48 kWh/mc · anno

N.B.: I subalterni n. 1 e n. 4 sono esenti da certificazione energetica.

**Note:** Sono presenti opere edili abusive. Per esse sono state inoltrate n. 4 istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003. Ad oggi, le relative pratiche di sanatoria risultano incomplete e non definite. Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria è necessario integrare gli importi delle oblazioni per abusivismo edilizio e dei costi di costruzione oltre agli elaborati tecnici.

Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo dedicato alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Prezzo base d'asta: € 2.545.000,00**



14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2015 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

<p><b>Complesso immobiliare costituito da n. 2 sale ricevimenti denominato "Panorama" sito in Erice (TP), Via G. Clemente n. 156</b> L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 <b>Prezzo base d'asta: € 2.545.000,00</b></p>			
<b>Ubicazione:</b>	Erice, Via G. Clemente n. 156		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Piena proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Dati catastali:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beni comuni non censibili (giardino, parcheggio, scale esterne, percorsi pedonali, ecc.)</b> - N.C.E.U. di Erice, <b>Foglio 213, part. 1561, sub. 1</b>, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;</li> <li>• <b>Sala Piano Terra</b> - N.C.E.U. di Erice, <b>Foglio 213, part. 1561, sub. 2</b>, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 26.336,72, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano 1;</li> <li>• <b>Sala Piano Seminterrato</b> - N.C.E.U. di Erice, <b>Foglio 213, part. 1561, sub. 3</b>, Z.C. 3, Cat. D/3, Rendita € 18.140,55, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T;</li> <li>• <b>Locale tecnico (impianti)</b> - N.C.E.U. di Erice, <b>Foglio 213, part. 1561, sub. 4</b>, Z.C. 3, Cat. D/1, Rendita € 235,50, Contrada San Giovannello, Via Giuseppe Clemente, piano T</li> </ul>		
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione delle strutture: buono; Stato di manutenzione degli impianti: necessaria manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	<p>Complesso immobiliare costituito da un piano terra ed un seminterrato destinati a sale ricevimenti con n. 2 ristoranti con annesse cucine, bar e servizi oltre a spazi esterni destinati a giardino, camminamenti pedonali, aree carico/scarico merci, locali accessori, scale, ecc. L'edificio sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 2690,00.</p>		
<b>Note</b>	<p>Sono presenti opere edili abusive. Per esse sono state inoltrate n. 4 istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003. Ad oggi, le relative pratiche di sanatoria risultano incomplete e non definite. Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria è necessario integrare gli importi delle oblazioni per abusivismo edilizio e dei costi di costruzione oltre agli elaborati tecnici. Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo dedicato alla regolarizzazione urbanistica e catastale</p>		

