
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.083,68	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email danditrapani@gmail.com; daniele.ditrapani@unipa.it, PEC daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 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 del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo

DESCRIZIONE

Piena proprietà (1/1) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni, di cui due fuori terra tra loro comunicanti tramite scala interna e ubicato in via del Pacecoto trav. 25 al numero civico n. 3, nella frazione Cornino del Comune di Custonaci (TP), facente parte del più ampio complesso residenziale denominato "Verde Mare". A tale unità immobiliare si accede per il tramite di portone di ingresso al piano terreno e tramite rampa di accesso al piano interrato. L'unità immobiliare è composta di piano seminterrato di superficie utile prossima a 60 m², originariamente adibita a locale di sgombero, ma di fatto costituita da un locale di sgombero, una lavanderia, un bagnetto e un riposto. Il piano terra, di superficie utile di 60 m² circa, costituito da un unico vano ingresso-soggiorno-cucina, vano tecnico caldaia, bagno, riposto e veranda in parte coperta sul lato posteriore. Il piano primo, di superficie utile di circa 60 m², costituito da tre camere da letto, un bagno, un riposto sottoscala e un soppalco, oltre tre balconi.

Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Custonaci al foglio 61, particella 376, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 11, vani 8, rendita catastale: 495,80 euro.

L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con strada di accesso comune, ad ovest con unità immobiliare distinta al NCEU del comune di Custonaci al Foglio 61 particella 376, sub 4, ad est con le unità immobiliari distinte al NCEU al foglio 61, particella 376, subb. 1 e 2, a sud con proprietà di **** Omissis **** o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,75 m	Interrato
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,75 m	Primo
Balcone scoperto	7,11 mq	7,11 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	Primo
Veranda	61,00 mq	61,00 mq	0,25	15,25 mq	0,00 m	Terra
Giardino	55,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	Terra
Cortile	96,25 mq	96,25 mq	0,15	14,44 mq	0,00 m	Terra-Interrato
Totale superficie convenzionale:				236,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2004 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 376, Sub. 3 Categoria F3
Dal 24/01/2006 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 376, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8
Dal 30/01/2008 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 376, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 413,17
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 376, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 495,80
Dal 09/11/2015 al 03/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 376, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 238 mq Rendita € 495,80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	376	3		A3	7	8	238 mq	495,8 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 21/03/2025 si è riscontrata una difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione interna dei vani. Necessario aggiornamento della planimetria catastale: oneri tecnici stimabili in 400 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Sulla base di quanto appurato durante il sopralluogo effettuato in data 21/03/2025, l'immobile si presentava in uno stato conservativo normale ai sensi della Legge 392 del 27 luglio 1978.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi continue rovesce, materiale: c.a. Esposizione principale: Nord-Est. Altezza interna utile: 2,75 m al piano cantinato, 3,00 m al piano terreno, mentre al primo piano l'altezza massima risulta pari a 3,95 m, mentre la minima è 2,75 m (altezza solaio orizzontale bagno al primo piano 2,51 m).

Struttura portante intelaiata, costituita da pilastri e travi in c.a. disposti a maglia chiusa. Solai prefabbricati in latero-cemento gettati in opera. Copertura a falde inclinate con soprastante manto di tegole siciliane, canali di gronda in tegole e tubi di argilla. Muri di tamponamento in conci di tufo e/o laterizio, dello spessore di 30 cm. Tramezzi in segato di tufo e/o laterizio di cm. 10. Intonaci interni in malta di calce con soprastante intonaco di tipo civile. Prospetti del tipo tradizionale del tipo Li Vigni in colore terroso chiaro. Pavimenti in cotto e rivestimenti verticali in ceramica.

Infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno in legno provvisti di persiane ad una o più ante.

Recinzione prospiciente la strada: muretti in c.a. con soprastante intonaco dello stesso colore del prospetto principale, di altezza pari a circa 1,00 m e soprastati da ringhiera metallica. Giardino piantumato con essenze tipiche della macchia mediterranea (palme nane, ecc). Sul retro dell'unità immobiliare è presente una tettoia in legno priva di tegole.

Scarichi interni allacciati a pubblica fognatura. Impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia, condizioni normali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore e dai familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/2004 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saverio Camilleri	15/04/2004	2800	1025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/04/2004	12044/9202	12045/9203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	19/04/2004	1582	serie 1T
Dal 24/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saverio Camilleri	24/01/2006	5546	2126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/02/2006	3913	2313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	02/02/2006	637	serie 1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 10/04/2006
Reg. gen. 11437 - Reg. part. 3267
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Camilleri Saverio
Data: 06/04/2006
N° repertorio: 5888
N° raccolta: 2282
- **Ipoteca Legale N. 1969** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 31/10/2018
Reg. gen. 20179 - Reg. part. 1969
Importo: € 179.044,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.522,19
Rogante: Riscossione Sicilia Spa
Data: 29/10/2018
N° repertorio: 576
N° raccolta: 2017
- **Ipoteca Legale N. 1966** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 31/10/2018
Reg. gen. 20176 - Reg. part. 1966
Importo: € 3.384.083,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.692.041,98
Rogante: Riscossione Sicilia Spa
Data: 29/10/2018
N° repertorio: 51
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Trapani il 02/03/2012
Reg. gen. 4877 - Reg. part. 4023

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 20/09/2024

Reg. gen. 19735 - Reg. part. 1646

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nella sottozona omogenea "B2 - Aree residenziali interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione", in cui le parti del territorio, totalmente o parzialmente urbanizzate, realizzate attraverso piani di lottizzazione per edilizia residenziale, approvati e convenzionati in attuazione del previgente strumento urbanistico (Zone C). All'interno di tali zone, gli eventuali interventi previsti nei piani ma non ancora attuati dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione approvato, nel rispetto di quanto indicato nella relativa convenzione urbanistica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purchè non costituenti volume. Per la riorganizzazione del sistema dei servizi all'interno di tali zone l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

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. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia N. 34/2003 rilasciata il 30/05/2003 dal Responsabile dei servizi tecnici del comune di Custonaci, successiva alla Concessione Edilizia n. 26/2002, rilasciata il 07/08/2002 dal Responsabile dei Servizi Tecnici del comune di Custonaci per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sui lotti del complesso residenziale denominato "Verde Mare".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/03/2025, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia n. 34/2003. In particolare, relativamente al piano cantinato, si è riscontrata una diversa distribuzione interna dei vani, con realizzazione non autorizzata di tramezzi con creazione di una lavanderia, un locale wc e un vano ripostiglio, in luogo dell'unico vano previsto indicato in progetto come "locale di sgombero". Al piano terreno si è anche in questo caso riscontrata una diversa distribuzione interna con fusione non autorizzata di vani mediante abbattimento di tramezzi al fine di

realizzare un unico vano soggiorno-cucina, apertura di una nuova porta in tramezzo e realizzazione di nuovi tramezzi al fine di realizzare un vano ripostiglio, un vano wc e un piccolo disimpegno. Al piano primo, si è riscontrata la realizzazione di una soletta non autorizzata in c.a. con creazione di soppalco calpestabile, accessibile tramite scala in muratura, non presente in progetto. Inoltre, un tramezzo in corrispondenza del bagno è stato arretrato in modo da ricavare un box doccia all'interno del suddetto bagno. Sul retro dell'edificio si è riscontrata la presenza di una tettoia in legno abusiva che, essendo priva di tegole, potrebbe verosimilmente considerarsi "leggera" quindi non rilevante da un punto di vista sismico, previa opportuna verifica. La compatibilità paesaggistica della tettoia va verificata previa interlocuzione con la competente Soprintendenza BB.CC.AA.

Per la regolarizzazione degli abusi sopra elencati, si può prevedere la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale. Si stima un costo di € 3.000,00 per oneri tecnici e amministrativi (diritti fissi, sanzioni...). Inoltre, è da prevedersi la regolarizzazione dal punto di vista strutturale mediante verifica strutturale del fabbricato e deposito presso il Genio Civile, per cui si stima un costo di € 5.000,00 per oneri tecnici e amministrativi.

Inoltre, come da comunicazione del 18-12-2002, la competente Soprintendenza BB.CC.AA. vietava espressamente la realizzazione di rampe di accesso al piano cantinato relativamente alla tipologia edilizia "A" (cui afferisce l'immobile oggetto del procedimento), e che la comunicazione con il piano terra avvenisse a mezzo di scala interna. La possibile sanabilità di tale abuso andrà verificata previa interlocuzione con l'Ente competente (Soprintendenza BB.CC.AA.). In ogni caso, visto il parere negativo espresso dalla Soprintendenza, lo scrivente CTU ha valutato il valore del bene considerando i costi di massima necessari per la messa in pristino, ottemperando così alla prescrizione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. in merito alla realizzazione della suddetta rampa.

Infine, dall'analisi della documentazione disponibile presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, sembrerebbe non perfezionato il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (con annessa mora), in origine in capo al lottizzante **** Omissis ****, ormai fallito. Si può stimare un costo di massima di € 1.250,00 come quota in capo all'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo

Piena proprietà (1/1) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni, di cui due fuori terra tra loro comunicanti tramite scala interna e ubicato in via del Pacecoto trav. 25 al numero civico n. 3, nella frazione Cornino del Comune di Custonaci (TP), facente parte del più ampio complesso residenziale denominato "Verde Mare". A tale unità immobiliare si accede per il tramite di portone di ingresso al piano terreno e tramite rampa di accesso al piano interrato. L'unità immobiliare è composta di piano seminterrato di superficie utile prossima a 60 m², originariamente adibita a locale di sgombero, ma di fatto costituita da un locale di sgombero, una lavanderia, un bagnetto e un riposto. Il piano terra, di superficie utile di 60 m² circa, costituito da un unico vano ingresso-soggiorno-cucina, vano tecnico caldaia, bagno, riposto e veranda in parte coperta sul lato posteriore. Il piano primo, di superficie utile di circa 60 m², costituito da tre camere da letto, un bagno, un riposto sottoscala e un soppalco, oltre tre balconi. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Custonaci al foglio 61, particella 376, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 11, vani 8, rendita catastale: 495,80 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 376, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 280.098,45

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile saggitto, stimabile in 1300 €/m².

Inoltre, ai fini dell'individuazione del valore commerciale del bene, si è tenuto conto degli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati rispetto al progetto approvato (stimabili in € 8000), alla messa in pristino in accordo alle prescrizioni della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani (stimabili in € 18000), e alla quota parte degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (con annessa mora), (stimabili in € 1.250,00), addivenendo ad un prezzo unitario di 1185 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Custonaci (TP) - Via del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo	236,37 mq	1.185,00 €/mq	€ 280.098,45	100,00%	€ 280.098,45
Valore di stima:					€ 280.098,45

Valore di stima: € 280.098,45

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 238.083,68

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile saggiato, stimabile in 1300 €/m2.

Inoltre, ai fini dell'individuazione del valore commerciale del bene, si è tenuto conto degli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati rispetto al progetto approvato (stimabili in € 8000) e alla messa in pristino in accordo alle prescrizioni della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani (stimabili in € 18000); infine, si è considerata la quota parte degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (con annessa mora) ancora da versare (stimabile in € 1.250,00), addivenendo ad un prezzo unitario di 1185 €/m2.

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.

Erice, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Trapani Daniele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo

Piena proprietà (1/1) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni, di cui due fuori terra tra loro comunicanti tramite scala interna e ubicato in via del Pacecoto trav. 25 al numero civico n. 3, nella frazione Cornino del Comune di Custonaci (TP), facente parte del più ampio complesso residenziale denominato "Verde Mare". A tale unità immobiliare si accede per il tramite di portone di ingresso al piano terreno e tramite rampa di accesso al piano interrato. L'unità immobiliare è composta di piano seminterrato di superficie utile prossima a 60 m2, originariamente adibita a locale di sgombero, ma di fatto costituita da un locale di sgombero, una lavanderia, un bagnetto e un riposto. Il piano terra, di superficie utile di 60 m2 circa, costituito da un unico vano ingresso-soggiorno-cucina, vano tecnico caldaia, bagno, riposto e veranda in parte coperta sul lato posteriore. Il piano primo, di superficie utile di circa 60 m2, costituito da tre camere da letto, un bagno, un riposto sottoscala e un soppalco, oltre tre balconi. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Custonaci al foglio 61, particella 376, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 11, vani 8, rendita catastale: 495,80 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 376, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nella sottozona omogenea "B2 - Aree residenziali interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione", in cui le parti del territorio, totalmente o parzialmente urbanizzate, realizzate attraverso piani di lottizzazione per edilizia residenziale, approvati e convenzionati in attuazione del previgente strumento urbanistico (Zone C). All'interno di tali zone, gli eventuali interventi previsti nei piani ma non ancora attuati dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione approvato, nel rispetto di quanto indicato nella relativa convenzione urbanistica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purchè non costituenti volume. Per la riorganizzazione del sistema dei servizi all'interno di tali zone l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Prezzo base d'asta: € 238.083,68

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.083,68

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via del Pacecoto, trav. 25 n. 3, piano Piano seminterrato, piano terra e Piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 376, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	236,37 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto appurato durante il sopralluogo effettuato in data 21/03/2025, l'immobile si presentava in uno stato conservativo normale ai sensi della Legge 392 del 27 luglio 1978.		
Descrizione:	Piena proprietà (1/1) del debitore esecutato **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni, di cui due fuori terra tra loro comunicanti tramite scala interna e ubicato in via del Pacecoto trav. 25 al numero civico n. 3, nella frazione Cornino del Comune di Custonaci (TP), facente parte del più ampio complesso residenziale denominato "Verde Mare". A tale unità immobiliare si accede per il tramite di portone di ingresso al piano terreno e tramite rampa di accesso al piano interrato. L'unità immobiliare è composta di piano seminterrato di superficie utile prossima a 60 m2, originariamente adibita a locale di sgombero, ma di fatto costituita da un locale di sgombero, una lavanderia, un bagnetto e un riposto. Il piano terra, di superficie utile di 60 m2 circa, costituito da un unico vano ingresso-soggiorno-cucina, vano tecnico caldaia, bagno, riposto e veranda in parte coperta sul lato posteriore. Il piano primo, di superficie utile di circa 60 m2, costituito da tre camere da letto, un bagno, un riposto sottoscala e un soppalco, oltre tre balconi. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Custonaci al foglio 61, particella 376, sub. 3, Z3, categoria A/2, classe 11, vani 8, rendita catastale: 495,80 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore e dai familiari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 10/04/2006
Reg. gen. 11437 - Reg. part. 3267
Importo: € 187.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Camilleri Saverio
Data: 06/04/2006
N° repertorio: 5888
N° raccolta: 2282
- **Ipoteca Legale N. 1966** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 31/10/2018
Reg. gen. 20176 - Reg. part. 1966
Importo: € 3.384.083,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.692.041,98
Rogante: Riscossione Sicilia Spa
Data: 29/10/2018
N° repertorio: 51
N° raccolta: 2018
- **Ipoteca Legale N. 1969** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 31/10/2018
Reg. gen. 20179 - Reg. part. 1969
Importo: € 179.044,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.522,19
Rogante: Riscossione Sicilia Spa
Data: 29/10/2018
N° repertorio: 576
N° raccolta: 2017
- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 20/09/2024
Reg. gen. 19735 - Reg. part. 1646
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura