



## APPARTAMENTO, VALDERICE

- Piena proprietà, per la quota di 1/1, di una unità immobiliare, occupata, sita nel Comune di Valderice, c.da Casalebianco, Via Baglio Simonte n. 169, con due piani fuori terra. L'unità immobiliare ha le caratteristiche tipologiche di una abitazione unifamiliare quale una villetta con area pertinenziale circostante che afferisce alla particella 222. Il fabbricato presenta un piano terra ed un sovrastante lastrico solare praticabile, cui si accede a mezzo di scala interna, ove è altresì ricavato un piccolo riposto a mezzo di soppalcatura in legno. È composto al piano terra da un locale cucina, con autonomo accesso dall'esterno, in adiacenza ad un ampio ingresso- soggiorno, anch'esso con accesso diretto dall'esterno, una camera da letto matrimoniale, un camerino con adiacente servizio igienico e un bagno di maggiori dimensioni. Il locale cucina comunica inoltre con un locale di sgombero utilizzato come cucina-pranzo e dotato di proprio accesso esterno. Al piano superiore, a cui si accede tramite una scala che si trova nel vano ingresso-soggiorno, è presente un lastrico solare praticabile e, all'interno del torrino scala, un piccolo vano adibito a riposto per quota parte realizzato con una soppalcatura in legno presumibilmente non coeva alla realizzazione del fabbricato. La superficie lorda complessiva è di mq. 157. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Valderice, foglio 41, particella 221, categ. A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95, via Baglio Simonte 169 piano T-1. L'immobile esaminato si trova in una zona a vocazione agricola non distante dal centro abitato di Valderice con buone caratteristiche di ariosità e panoramicità. La zona è caratterizzata da tipologie edificatorie analoghe a quella in esame con epoche di realizzazione diverse. Il fabbricato è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 36 dell'11/11/1987 rilasciata dal Comune di Valderice. Conformità catastale e urbanistica: l'unità immobiliare, sostanzialmente conforme alle planimetrie, presenta delle difformità sanabili quali le variazioni nella tramezzatura interna sia al piano terra che al secondo piano e nelle aperture presenti nei prospetti. Rispetto alle planimetrie catastali vi sono alcune modeste difformità attinenti alla diversa distribuzione di alcune porte e finestre, all'unificazione di due vani adiacenti, ad un diverso posizionamento interno della scala e dell'adiacente ballatoio di arrivo trasformato in un piccolo vano. Tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di aggiornamento DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del territorio. L'immobile è privo del certificato di abitabilità. Le spese per la regolarizzazione delle difformità presenti e per

l'ottenimento dell'abitabilità, già decurtate dal valore di stima del bene, ammontano ad euro 6.200,00. CONFINI: l'unità immobiliare confina a sud con la Via Baglio Simonte, a nord con la particella 222 di proprietà dell'esecutata, ad ovest con la particella 802 di altro privato proprietario e ad est con la stradella di accesso.

- Piena proprietà, per la quota di 1/1, di terreno agricolo incolto, sito nel Comune di Valderice in c.da Casalebiano, con superficie di 2460 mq, censito al Catasto Terreni del Comune di Valderice al foglio 41, particella 222, seminativo, cl. 3, are 24,60, r.d. euro 9,53, r.a. euro 4,45. Il terreno, di forma rettangolare con una leggera acclività nella maggiore dimensione a N-O verso S-E, costituisce, per quota parte, area pertinenziale e ornamento al servizio del fabbricato su descritto e rientra nella superficie del lotto considerato nell'elaborazione progettuale oggetto della concessione edilizia precedentemente citata. Il lotto ricade per quota parte in zona C1 "espansione urbanistica" (indice di edificabilità 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ed in parte in zona omogenea E3 (uliveto ecc. con indice di edificabilità 0.01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

IRREGOLARITA': Sul lotto, nella parte adiacente alla particella 221 (fabbricato su descritto) insiste un corpo di fabbrica che dovrà essere demolito in quanto non sanabile perché realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo. Le spese per la demolizione e il ripristino dei luoghi, già decurtate dal valore di stima dell'immobile, sono pari ad euro 3.000,00. CONFINI: il terreno confina a S-E con la particella 221, di proprietà dell'esecutata, a Est con la stradella di accesso, a N-O con la particella 223, terreno agricolo di proprietà dell'esecutata, ad Ovest con le particelle 802, 630, 219 di altri privati proprietari. - Piena proprietà, per la quota di 1/1, di terreno agricolo, incolto, di forma approssimativamente rettangolare, sito nel Comune di Valderice, c.da Casalebiano, con superficie di 1460 mq, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Valderice al foglio 41, particella 223, seminativo, cl. 3, are 14,60, r.d. 5,66, r.a. 2,64. CONFINI: a S-E in parte con la particella 222 (su descritta), di proprietà dell'esecutata, ed in parte con la particella 219 di altra privata proprietà, a N-O con le particelle 226 e 607 di altri privati proprietari, ad Est con stradella di accesso, ad Ovest con la particella 224. Il terreno nel vigente PRG ricade in zona omogenea E3 (uliveti ecc.) - Piena proprietà, per la quota di 1/1, di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Valderice in c.da Casalebiano, esteso 1870 mq., di forma rettangolare, con alberi di diverse essenze. Nel vigente PRG il lotto di terreno ricade per la quasi totalità in zona agricola E1 e solo marginalmente in zona C1. Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Valderice al foglio 41, particella 637, seminativo, cl.3, are 18,70, r.d. 7,24, r.a. 3,38. CONFINI: il lotto confina a N-O con la particella 282, a S-O con stradella di accesso, a S-E con terreni individuati dalle particelle 712, 950, 284, 285, a N-E con le particelle 495 e 289. Per una descrizione completa del bene in oggetto, si rimanda alla perizia di stima.

**RIVOLGERSI A:**

DELEGATO:

**Francesca Corso**

**INFORMAZIONI:**

NUMERO DEL LOTTO:

**lotto unico**

BASE D'ASTA:

**€ 91.500,00**

**TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:**

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**02/05/2023 ore 17:00**

**DOVE:**

LUOGO DI VENDITA

Trapani nella via Livio Bassi n. 205, al primo piano