



## CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

Settore 3° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

### SCHEDA IMMOBILE dal n.7 al n.11 dell'elenco

Fabbricato di Proprietà del Comune di Calatafimi Segesta- C.da Fegotto  
SP11 angolo SS113, censito al N.C.E.U. al foglio n.10 part.IIa n.49 sub. nn.

1- 2 - 3 - 4 - 5



#### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto della stima, sono ubicate Calatafimi Segesta- C.da Fagotto, SP11 angolo



Settore 3° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12

91100 TRAPANI

Sito internet: [www.comune.trapani.it](http://www.comune.trapani.it)

e-mail: [terzo.settore@comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@comune.trapani.it)

pec: [terzo.settore@pec.comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@pec.comune.trapani.it)

Tel. 0923.877046-877047-877066



## CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

Settore 3 ° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

SS113.

L'immobile in questione, a due elevazioni fuori terra con al piano terrano le unità immobiliari adibite in due abitazioni con annesso magazzino e stalla ed al piano primo una unità immobiliare adibita a civile abitazione.

Si trova allocato in " zona industriale di contrada Fegotto".

### PROPRIETA' - DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima fa parte dell'Acquedotto "Dammusi" in proprietà al Comune di Trapani sin dal 1885, come risulta dai Registri patrimoniali dei beni demaniali "Mod.A".

Lo stesso Ente realizzò le opere di captazione e di tutte le condutture per portare l'acqua alla città di Trapani e tale fabbricato era utilizzato a casello acquedottistico della dimessa condotta che portava le acque delle sorgenti, ubicate nella località di San Giuseppe Iato (PA) fino al serbatoio di San Giovannello.

Nel 1981 nel rispetto del PRGA (Piano Regionale Generale degli Acquedotti) il Comune di Alcamo acquisì il diritto di utilizzazione delle sorgenti "Dammusi" cambiando altresì il tragitto della condotta.

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà del Comune di Trapani, censite nel N.C.E.U. del Comune di Calatafimi Segesta al foglio 10 part. 49 di seguito meglio indicate:

- sub 1 - categoria A/4- classe 2- 3 vani- piano terra;
- sub. 2- categoria A/4- classe 2- 3 vani- piano terra;
- sub. 3- categoria C/2- classe 1- Sup. mq 24,00 - piano terra;
- sub. 4- categoria C/6- classe 1- Sup. mq 24,00 - piano terra;
- sub. 5- categoria A/4- classe 3- vani catastali 5,00 - piano primo;

### VERIFICA DATI URBANISTICI

L'immobile, di cui alla particella 49 del foglio 10, ricade Zona industriale-intermodale di C.da Fegotto e nelle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. vigono i seguenti articoli:

art. 88 - aree per la viabilità;

art. 89 - verde di arredo stradale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - STATO GENERALE.

La costruzione come rilevato in precedenza, risale alla prima metà del 1900 realizzata con metodi costruttivi dell'epoca, ha la struttura interamente in muratura di conchi di tufo.

Le condizioni strutturali del fabbricato sono pessime, l'intonaco o altri tipi di paramento esterno gli infissi così come paramenti interni e in tutti gli impianti tecnologici del fabbricato presentano delle cattive condizioni manutentive.

### DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale non presenta impianti tecnologici funzionanti.

Gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono tutti in cattivo stato di conservazione, le linee

Settore 3 ° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12

91100 TRAPANI

Sito internet: [www.comune.trapani.it](http://www.comune.trapani.it)

e-mail: [terzo.settore@comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@comune.trapani.it)

pec: [terzo.settore@pec.comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@pec.comune.trapani.it)

Tel. 0923.877046-877047-877066



## CITTA' DI TRAPANI

Medaglia d'Oro al Valor Civile

Settore 3° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

elettriche e le tubazioni presentano rotture che non ne consentono l'impiego.

Inoltre diversi sanitari nei bagni degli alloggi sono rotti e le condutture principali presentano gravi difetti di adduzione.

### CONSISTENZA

Il fabbricato è costituito un locale magazzino, una stalla, tre alloggi ed un vano scala con superficie lorda a piano di mq 123,25.

Presenta le seguenti superfici lorde:

Il piano terra è così ripartito:

- il vano scala di mq 7,20 e di uso esclusivo dell'alloggio di piano primo;

- il magazzino di mq 28,80;

- alloggio tipo A di mq 30,23;

- alloggio tipo B di mq 30,23;

Il piano primo è composto:

- appartamento mq 118,05;

- vano scala mq 7,20;

Il Valore di mercato applicabile risulta pertanto :

sub.1 - piano terra alloggio tipo A valore	€	2.013,32
sub.2 - piano terra alloggio tipo B valore	€	2.013,32
sub.3 - piano terra magazzino valore	€	2.073,60
sub.4 - piano terra stalla valore	€	1.296,00
sub.5 - piano primo alloggio tipo C valore	€	7.728,93
<b>Valore totale</b>	<b>€</b>	<b>15.125,17</b>

### CONCLUSIONI

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Per quanto detto in questo contesto ed a conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, si conferma il valore di mercato sopra determinato per € 15.125,17 (dicosi euro quindicimilacentocinquante/17).

Trapani 27-07-2022

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

Arch. V. Canale

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Istr. Dir. Tecn. Geom. Giuseppe Guaiana



Settore 3° Urbanistica/Suap/Patrimonio/Abusivismo edilizio

Servizio Gestione beni patrimoniali

Sede: Via Libica, n.12

91100 TRAPANI

Sito internet: [www.comune.trapani.it](http://www.comune.trapani.it)

e-mail: [terzo.settore@comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@comune.trapani.it)

pec: [terzo.settore@pec.comune.trapani.it](mailto:terzo.settore@pec.comune.trapani.it)

Tel. 0923.877046-877047-877066