

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzo Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA .....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	10
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	16



Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	24
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA.....	26



Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	27
Stima / Formazione lotti .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.369,96</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA .....	36



## INCARICO

---

All'udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Pizzo Giuseppina, con studio in Via Seggio, 129 - 91022 - Castelvetro (TP), email archgiuseppinapizzo@gmail.com, PEC giuseppina.pizzo2@archiworldpec.it, Tel. 338 7047629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.83923515784077, 12.788393743839098)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc (Coord. Geografiche: 37.8389980383038, 12.788444101266235)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA (Coord. Geografiche: 37.79044716020897, 12.766390822088152)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale al civico n. 1355.

La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra ubicato nella parte terminale di un lotto di terreno con fronte sulla strada principale e giacitura in pendenza verso il retro.

Rispetto alla strada pubblica l'ingresso all'appartamento è posto al piano terra rialzato, mentre sul retro prospetta su area libera rispetto alla quale è posto alla prima elevazione fuori terra.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico alloggio al suo interno composto da:

- vano ingresso con accesso dalla strada mediante scala esterna addossata alla facciata;
- vano ripostiglio accessibile dall'ingresso;
- corridoio/disimpegno;
- vano soggiorno con finestra avente affaccio su strada privata di proprietà della stessa ditta;
- vano cucina con affaccio su balcone prospiciente sul retro;
- vano camera da letto con affaccio su balcone prospiciente sul retro;
- servizio igienico con finestra abente affaccio su strada;
- ripostiglio.

L'area libera retrostante (ente urbano identificato alla p.lla 164) su cui prospetta l'appartamento è interamente recintata e munita di cancello laterale con accesso da strada privata (parte della p.lla 164), è sistemata a parcheggio ed è verosimilmente utilizzata a servizio dell'appartamento sottostante.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/04/2023 alla presenza del Custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e della comproprietaria esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#, che occupa l'immobile unitamente al coniuge comproprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Durante lo stesso sono stati effettuati i rilievi di rito e le riprese fotografiche.

La visita ha compreso l'accesso all'appartamento e all'area esterna (Bene n. 1) e al lotto di terreno (Bene n. 2).

Della visita il Custode giudiziario ha redatto apposito verbale (cfr. All. 1).

## **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

---

Il BENE N. 2 oggetto di stima è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale tramite strada privata in corrispondenza del bene n. 1 posto al civico n. 1355.

La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane.

Il lotto di terreno oggetto di stima, come detto, ha accesso dalla strada pubblica tramite una strada privata in terra battuta la cui sede stradale ricade sulla p.lla 164 (bene n. 1).

Il terreno ha un andamento planimetrico leggermente in pendio, che dalla quota stradale degrada verso il lato opposto, è libero da costruzioni ed è parzialmente coltivato con alberi da frutto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/04/2023 alla presenza del Custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e della comproprietaria esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#, che occupa l'immobile unitamente al coniuge comproprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Durante lo stesso sono stati effettuati i rilievi di rito e le riprese fotografiche.

La visita ha compreso l'accesso all'appartamento e all'area esterna (Bene n. 1) e al lotto di terreno edificabile (Bene n. 2).

Della visita il Custode giudiziario ha redatto apposito verbale (cfr. All. 1).

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

---

Il bene oggetto di stima (BENE N. 3) è un lotto di terreno agricolo esteso circa 3.620,00 mq, ubicato nel Comune di Salemi in c/da MENDOLA - MOKARTA, zona agricola ubicata a sud-ovest del centro urbano.



La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici rurali e, sebbene pianeggiante, non è facilmente raggiungibile dalla città, a causa delle condizioni della viabilità particolarmente dissestata. Il terreno ha forma rettangolare quasi regolare e andamento planimetrico pianeggiante, è libero da costruzioni ed è coltivato con alberi da olivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo dell'intero compendio pignorato, di cui il BENE n. 3 è parte, è stato effettuato in data 17/04/2023 alla presenza del Custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e della comproprietaria esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#, che occupa l'immobile unitamente al coniuge comproprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nel corso di tale sopralluogo la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha saputo fornire al CTU indicazioni sull'esatta ubicazione del bene pignorato n. 3, ubicato in località Mendola-Mokarta e identificato in Catasto Terreni del Comune di Salemi al Foglio di mappa 149 P.lle nn. 33-235.

Durante lo stesso sopralluogo, anche a causa delle avverse condizioni metereologiche e dell'incipiente pioggia, non è stato possibile provare ad accedere autonomamente al lotto di terreno di contrada Mendola-Mokarta, in quanto ubicato a notevole distanza dai beni nn. 1 e 2 presso cui hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Successivamente, in data 04/05/2023, alla presenza del Custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il CTU provava ad accedere con proprio mezzo al lotto di terreno ma a causa della viabilità extraurbana dissestata e in assenza di viabilità che consentisse l'accesso diretto al fondo non è stato possibile visionare direttamente il terreno idnetificato al bene n. 3.

Sulla scorta dei dati catastali identificativi e della cartografia di riferimento, l'individuazione esatta del bene n. 3 è stata, pertanto, effettuata tramite il software "Google Earth" che utilizza immagini satellitari ottenute dal telerilevamento terrestre, dalle fotografie aeree e dai dati topografici memorizzati in una piattaforma GIS.

Dalla visione diretta dell'area di riferimento, e nell'impossibilità di accedere al fondo agricolo, si ritiene sufficiente l'identificazione effettuata ai fini della stima del bene n. 3.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

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



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

L'Esperto ha verificato che la documentazione prodotta dal Creditore Procedente attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente alla data di notificazione del pignoramento. Non risultano formalità successive a tale data.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

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

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

L'Esperto ha verificato che la documentazione prodotta dal Creditore Procedente attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente alla data di notificazione del pignoramento. Non risultano formalità successive a tale data.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

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

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

L'Esperto ha verificato che la documentazione prodotta dal Creditore Procedente attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente alla data di notificazione del pignoramento. Non risultano formalità successive a tale data.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 20/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 20/90)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 20/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 20/90)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La quota oggetto di pignoramento è pari a 30/90, ed in particolare:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/90 del fabbricato sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 48 p.lla n. 164 sub. 3.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 20/90 del fabbricato sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 48 p.lla n. 164 sub. 3.

## **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 30/90)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 30/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/90)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La quota oggetto di pignoramento è pari a 15/90 e in particolare:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/90 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 48 p.lle nn. 765-829-970.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 5/90 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Terreni al Foglio



di mappa n. 48 p.lle nn. 765-829-970.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/180)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 75/180)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/180)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/180)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/180)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/180)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 10/180)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/180)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le quota oggetto di pignoramento è pari a 15/180 e in particolare:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/180 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Mendola/Mokarta, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 149 p.lle nn. 33-235.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 5/180 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Mendola/Mokarta, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 149 p.lle nn. 33-235.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

L'area di sedime del fabbricato residenziale di cui l'appartamento oggetto di stima occupa la seconda elevazione fuori terra, è identificata in Catasto Terreni come ente urbano al Foglio 48 p.lla 164.

Detta area, catastalmente estesa 250,00 mq, confina:

- a nord con la Strada Comunale da cui trae accesso,
- a est con la p.lla catastale 828 su cui insiste fabbricato di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a sud con la p.lla catastale 970 facente parte del compendio pignorato;
- a ovest con la p.lla catastale 863 su cui insiste fabbricato di proprietà della sig.ra ##Giuseppa LO BAIDO#.



L'appartamento oggetto di stima confina con appartamento posto al piano sottostante, identificato alla p.lla 164 sub. 2, di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Il lotto di terreno oggetto di stima è identificato in Catasto Terreni al Foglio 48 p.lle 765-829-970.

Detta area, catastalmente estesa 1.650,00 mq, confina:

- a nord in parte con la p.lla 164 facente parte del compendio pignorato (bene n. 1) da cui trae accesso e con appartamento posto al piano terra, identificato alla p.lla 164 sub. 2, di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e in parte con la p.lla catastale 828 su cui insiste fabbricato di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a est con la p.lla catastale 168 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a sud con la p.lla catastale 1592 su cui insiste fabbricato in corso di costruzione di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a ovest con la p.lla catastale 654 su cui insiste fabbricato di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Il lotto di terreno oggetto di stima è identificato in Catasto Terreni al Foglio 149 p.lle 33-235.

Detta area, catastalmente estesa 3.620,00 mq, confina:

- a nord con la p.lla 29 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a est con la p.lla catastale n. 51 del foglio di mappa n. 150, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a sud con la p.lla catastale n. 34 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a ovest con le p.lle catastali nn. 31-32-35-36 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	69,06 mq	87,50 mq	1,00	87,50 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	6,72 mq	6,72 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne la consistenza del bene pignorato le superfici interne dell'appartamento sono state rilevate dall'ultima planimetria catastale in atti; detti dati sono stati integrati dalle risultanze del sopralluogo e dei rilievi metrici compiuti presso l'immobile in occasione del sopralluogo.



Lo stato dei luoghi è stato rappresentato nel rilievo fotografico (All. n. 2) e nelle piante che si allegano alla presente relazione (All. n. 3).

La sottoscritta ha assunto come superficie commerciale quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine comuni alle unità immobiliari adiacenti. Alle superfici accessorie, come convenzione, sono stati applicati i coefficienti di cui alla superiore tabella.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	1650,00 mq	1650,00 mq	1,00	1650,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1650,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1650,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne la consistenza del bene pignorato le superfici sono state rilevate dalle risultanze catastali così come trascritte nei titoli di proprietà e provenienza.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo P.LLA 33	2490,00 mq	2490,00 mq	1,00	2490,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo P.LLA 235	1130,00 mq	1130,00 mq	1,00	1130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3620,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3620,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne la consistenza del bene pignorato le superfici sono state rilevate dalle risultanze catastali così come trascritte nei titoli di proprietà e provenienza.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1985 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 164, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 164, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 426,08 Piano 1

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1977 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 765 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,12
Dal 27/07/1995 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 970 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 214,00 Reddito agrario € 107,00
Dal 10/11/2003 al 16/07/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 0,95
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 0,95
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 970



		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 214,00 Reddito agrario € 107,00
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 765 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,12
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 765 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,12
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 970 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 214,00 Reddito agrario € 107,00
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 95,00

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1977 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 33 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.24.90 Reddito dominicale € 19,93 Reddito agrario € 14,15
Dal 27/07/1995 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 9,05 Reddito agrario € 6,42
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 9,05 Reddito agrario € 6,42
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 33



		Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.24.90 Reddito dominicale € 19,93 Reddito agrario € 14,15
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 33 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.24.90 Reddito dominicale € 19,33 Reddito agrario € 14,15
Dal 02/05/2012 al 26/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 149, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 9,05 Reddito agrario € 6,42

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	164	3		A3	5	5,5 vani	90 mq	426,08 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	164				ente urbano		00.02.50 mq	0 €	0 €		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Prima di procedere al sopralluogo la sottoscritta ha estratto tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico per acquisire ogni dato disponibile circa individuazione, identificazione e consistenza catastale dell'immobile pignorato ed espletare le necessarie indagini.



La sottoscritta ha acquisito telematicamente presso l'Ufficio Provinciale di Trapani dell'Agenzia del Territorio le visure catastali storiche (del fabbricato e del lotto di terreno su cui insiste), l'estratto del foglio di mappa n. 48 nonchè l'ultima planimetria catastale in atti dell'immobile pignorato, depositata in data 31/10/1985. Quanto acquisito è stato preso debitamente in esame e si allega alla presente relazione (All. nn. 4-5-6).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione della scala a chiocciola indicata in adiacenza al balcone che non è presente sui suoi luoghi.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
48	765				Seminativo	3	00.00.80 mq	0,25 €	0,12 €	
48	829				Seminativo	3	00.06.10 mq	1,89 €	0,95 €	
48	970				Seminativo	3	00.06.90 mq	2,14 €	1,07 €	

#### **Corrispondenza catastale**

Prima di procedere al sopralluogo la sottoscritta ha estratto tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico per acquisire ogni dato disponibile circa individuazione, identificazione e consistenza catastale dell'immobile pignorato ed espletare le necessarie indagini.

La sottoscritta ha acquisito telematicamente presso l'Ufficio Provinciale di Trapani dell'Agenzia del Territorio le visure catastali storiche del lotto di terreno e l'estratto del foglio di mappa n. 48.

Quanto acquisito è stato preso debitamente in esame e si allega alla presente relazione (All. nn. 4-7).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
149	33				Oliveto	1	00.24.90 mq	19,93 €	14,15 €	
149	829				Oliveto	1	00.11.30 mq	9,05 €	6,42 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Prima di procedere al sopralluogo la sottoscritta ha estratto tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico per acquisire ogni dato disponibile circa individuazione, identificazione e consistenza catastale del BENE N. 3 pignorato ed espletare le necessarie indagini.

La sottoscritta ha acquisito telematicamente presso l'Ufficio Provinciale di Trapani dell'Agenzia del Territorio le visure catastali storiche del lotto di terreno e l'estratto del foglio di mappa n. 149.

Quanto acquisito è stato preso debitamente in esame e si allega alla presente relazione (All. nn. 4-7).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Le opere di finitura interne dell'abitazione risultano essere di scarso pregio per la qualità dei materiali impiegati.

Tutti i vani dell'abitazione sono pavimentati con mattoni tipo "scaglie di marmo" in buono stato conservativo.

Il pavimento e le pareti del servizio igienico e parte delle pareti quelle della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rivestiti di intonaco al finito e versano in discreto stato di conservazione ad eccezione di alcune porzioni che presentano segni di degrado a causa della presenza di umidità da condensa localizzata particolarmente in corrispondenza del solaio di copertura del piano di copertura a lastrico solare.

Gli infissi interni sono in legno tamburato in discreto stato, quelli esterni sono costituiti da porte e finestre vetrate con telaio in legno, in discreto stato di conservazione; gli elementi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc in cattivo stato di manutenzione.

I fronti del fabbricato principale, di cui l'immobile pignorato costituisce la seconda elevazione, si presentano con

intonaco in mediocre stato di conservazione, con presenza diffusa di scrostamenti e segni di umidità da condensa e da risalita dal terreno di fondazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione, attualmente



in esercizio.

Non esiste impianto di riscaldamento. E' presente una caldaia a gas per la produzione acqua calda sanitaria. Gli scarichi dei reflui sono convogliati in fossa settica ubicata nell'area di pertinenza, sul retro dell'abitazione. La scala di ingresso esterna è pavimentata con mattoni di cotto ed è munita di ringhiera metallica.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Il lotto ha forma irregolare, è parzialmente recintato con rete metallica e si presenta in parte coltivato con alberi da frutto.

L'accesso al fondo avviene tramite strada privata in terra battuta che si diparte dalla strada contrada Bagnitelli e attraversa la p.lla 164 facente parte del compendio pignorato.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Il lotto ha forma rettangolare quasi regolare e si presenta coltivato con alberi da olivo.

L'accesso al fondo avviene tramite strada privata in terra battuta non facilmente accessibile con automezzi.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di parti comuni, oltre quelle di cui al dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di parti comuni.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di parti comuni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Non si rileva, da quanto potuto appurare, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione occupa la seconda elevazione, presenta le

seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

STRUTTURA PORTANTE: muratura portante di conci di tufo;

TOMPAGNATURE E TRAMEZZATURE INTERNE: blocchi di tufo;\_

PROSPETTI: rivestiti con intonaco di tipo cementizio, in mediocre stato di conservazione e manutenzione;

PIANO DI COPERTURA: calpestabile a lastrico solare;

SCALA ESTERNA: pavimentata con mattoni di cotto e munita di ringhiera metallica.

INFISSI ESTERNI: porte e finestre vetrate con telaio in legno e avvolgibili in pvc, in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

INTONACI INTERNI: pareti e soffitti rivestiti con intonaco di tipo civile, in discreto stato di conservazione e manutenzione;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: mattoni tipo "scaglie di marmo", in discreto stato di manutenzione;

INFISSI INTERNI: porte a battente in legno tamburato, in discreto stato di manutenzione;

IMPIANTI: impianto elettrico del tipo sottotraccia - impianto idrico con linea sottotraccia per distribuzione di acqua fredda e calda collegato a caldaia murale a gas - impianto fognario - impianto di climatizzazione a pompe di calore.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

---

Il lotto di terreno è parzialmente recintato con rete metallica.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

---

Non si evince presenza di recinzioni del lotto di terreno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.



**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del primosopralluogo la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha riferito che il bene n. 3 non è occupato dagli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##GUIDA Gaspara##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/11/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castelvetrano	13/07/2011	14814	11055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetrano	07/05/2004	391	178		
Dal 02/05/2012 al 11/06/2023	**** Omissis ****	<b>CESSIONI ONEROSE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. ##Vincenzo LOMBARDO##, notaio in Castelvetrano	02/05/2012	68839	20797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Castelvetro	15/05/2022	832	
--	--	-------------	------------	-----	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##GUIDA Gaspara##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/11/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castelvetro	13/07/2011	14814	11055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	07/05/2004	391	178		
Dal 02/05/2012 al 11/06/2023	**** Omissis ****	<b>CESSIONI ONEROSE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. ##Vincenzo LOMBARDO##, notaio in Castelvetro	02/05/2012	68839	20797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	15/05/2022	832			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2003 al 02/05/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di ##GUIDA Gaspara##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/11/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castelvetro	13/07/2011	14814	11055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	07/05/2004	391	178		
Dal 02/05/2012 al 11/06/2023	**** Omissis ****	<b>CESSIONI ONEROSE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. ##Vincenzo LOMBARDO##, notaio in Castelvetro	02/05/2012	68839	20797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	15/05/2022	832			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022

Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note:

**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 depennare le formalità sopra riportate 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:

1) cancellazione trascrizione del pignoramento: € 295,00 euro + € 59,00 bollo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Dalla lettura del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI si evince che relativamente al bene n. 1 le quote oggetto di pignoramento sono le seguenti:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/90 del fabbricato sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 48 p.la n. 164 sub. 3.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 20/90 del fabbricato sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 48 p.la n. 164 sub. 3.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022



Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note:

### **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 depennare le formalità sopra riportate 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:

1) cancellazione trascrizione del pignoramento: € 295,00 euro + € 59,00 bollo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Dalla lettura del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI si evince che relativamente al bene n. 1 le quote oggetto di pignoramento sono le seguenti:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/90 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 48 p.lle nn. 765-829-970.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 5/90 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 48 p.lle nn. 765-829-970.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022

Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

### **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 depennare le formalità sopra riportate 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:

1) cancellazione trascrizione del pignoramento: € 295,00 euro + € 59,00 bollo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Dalla lettura del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI si evince che relativamente al bene n. 1 le quote oggetto di pignoramento sono le seguenti:

1) quota di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 10/180 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Mendola/Mokarta, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 149 p.lle nn. 33-235.

2) quota in comproprietà indivisa, in ragione del 50% ciascuno, dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- 5/180 del lotto di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Mendola/Mokarta, identificato in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 149 p.lle nn. 33-235.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione, sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche:

1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia);

2) ricade in zona territoriale "C5" del vigente Piano Comprensoriale n° 1. In detta zona territoriale omogenea è consentita l'attività edilizia di edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche con

- Densità fondiaria massima = 0,50 mc/mq

- Altezza massima = 8,00 m

- Distacco dai confini 5,00 m

- Lottizzazione con superficie minima di 5.000 mq, salvo i lotti di superficie inferiore aventi i requisiti di urbanizzazione di cui alla Delibera Consiliare n. 45/1979;

3) l'area su cui sorge l'edificio è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il lotto di terreno pignorato sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche:

1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia);

2) per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 2012 il lotto di terreno ricade in zona territoriale "C5" del vigente Piano Comprensoriale n° 1. In detta zona territoriale omogenea è consentita



l'attività edilizia di edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche con:

- Densità fondiaria massima = 0,50 mc/mq
- Altezza massima = 8,00 m
- Distacco dai confini 5,00 m
- Lottizzazione con superficie minima di 5.000 mq, salvo i lotti di superficie inferiore aventi i requisiti di urbanizzazione di cui alla Delibera Consiliare n. 45/1979.

Non si ravvisano le condizioni per l'edificabilità diretta del lotto in quanto la superficie è inferiore al lotto minimo prescritto e l'area non è sufficientemente urbanizzata.

Si precisa che il CTU ha richiesto nuovo certificato di destinazione urbanistica al Comune di Salemi, ma che lo strumento urbanistico in atto vigente è il Piano Comprensoriale n° 1 e gli indici urbanistici sono invariati rispetto al CDU del 2012;

3) l'area è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il lotto di terreno pignorato sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche:

1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia);

2) per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 2012 il lotto di terreno ricade in zona territoriale "E1" del vigente Piano Comprensoriale n° 1 ovvero "Verde Agricolo".

In detta zona territoriale omogenea è consentita l'attività edilizia per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, con i seguenti indici

- Densità edilizia = 0,03 mc/mq
- Altezza massima = 8,00 m
- Distacco dai confini 10,00 m.

Si precisa che il CTU ha richiesto nuovo certificato di destinazione urbanistica al Comune di Salemi, ma che lo strumento urbanistico in atto vigente è il Piano Comprensoriale n° 1 e gli indici urbanistici sono invariati rispetto al CDU del 2012;

3) l'area è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è legittimato dalla Concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 15 gennaio 2009.

Non è stato possibile redigere il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non disponibile il libretto dell'impianto termico.

Detto elemento si deve, peraltro, obbligatoriamente allegare all'APE per la corretta registrazione sul sistema Informativo APE Sicilia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti beni immobili:

- 1) Appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n. 48 p.lla 164 sub. 3, su area censita in Catasto Terreni al Foglio n. 48 p.lla 164;
- 2) Appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, censito in Catasto Terreni al Foglio n. 48 p.lle 970-829-765;
- 3) Appezzamento di terreno sito nel Comune di Salemi in c/da Mokarta, censito in Catasto Terreni al Foglio n. 149 p.lle 33-235.

I beni indicati al punto 1) e 2) sono contigui e costituiscono un unico lotto.

Il bene indicato al punto 3) è ubicato a notevole distanza in altra zona exstraurbana dello stesso Comune e in virtù della sua posizione ed autonomia costituisce bene separato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1  
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra ubicato nella parte terminale di un lotto di terreno con fronte sulla strada principale e giacitura in pendenza verso il retro. Rispetto alla strada pubblica l'ingresso all'appartamento è posto al piano terra rialzato, mentre sul retro prospetta su area libera rispetto alla quale è posto alla prima elevazione fuori terra. L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico alloggio al suo interno composto da: - vano ingresso con accesso dalla strada mediante scala esterna addossata alla facciata; - vano ripostiglio accessibile dall'ingresso; - corridoio/disimpegno; - vano soggiorno con finestra avente affaccio su strada privata di proprietà della stessa ditta; - vano cucina con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - vano camera da letto con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - servizio igienico con finestra abente affaccio su strada; - ripostiglio. L'area libera retrostante (ente urbano identificato alla p.lla 164) su cui prospetta l'appartamento è interamente recintata e munita di cancello laterale con accesso da strada privata (parte della p.lla 164), è sistemata a parcheggio ed è verosimilmente utilizzata a servizio



dell'appartamento sottostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 164, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 164, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (50/90)

Valore di stima del bene: € 19.320,40

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile fuori dal centro urbano,
- elementi di finitura di tipo economico,
- stato di manutenzione discreto delle parti interne,
- stato di conservazione cattivo delle parti esterne,
- consistenza e dati metrici,
- regolarità geometrica della forma,
- l'insussistenza di vincoli e servitù passive o attive,
- 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.

Fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare un metodo di stima basato sul criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per la valutazione del bene oggetto del presente procedimento si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio relativa al 2° semestre 2022.

Inoltre, in presenza di un mercato immobiliare di riferimento e ritenendo che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI debbano intendersi di ausilio alla "stima" e non sostitutivi della stessa, si è ritenuto opportuno svolgere un'indagine di mercato su beni simili a quello da stimare, interpellando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e consultando gli annunci immobiliari sul web.

Dalla Banca dati pubblicata dall'OMI si evince che il valore normale unitario degli edifici a destinazione residenziale, per la tipologia "VILLE E VILLINI" in stato conservativo normale, poste in zona Suburbana (codice di zona E1) del Comune di SALEMI, oscilla da un minimo di € 700,00/mq a un massimo di € 1.050,00/mq, con una media di € 875,00/mq.

Dalle indagini svolte presso le agenzie e i portali immobiliari, nell'immediata zona e per immobili simili, è emerso un prezzo di mercato che oscilla da un minimo di € 600,00/mq a un massimo di € 800,00/mq, che si discosta da quello dell'OMI riferito alla tipologia "ville e villini".

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche del fabbricato si è assunto come valore unitario per la stima un valore € 650/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc

Il BENE N. 2 oggetto di stima è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale tramite strada privata in corrispondenza del bene n. 1 posto al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. Il lotto di terreno oggetto di stima, come detto, ha accesso dalla strada pubblica tramite una strada privata in terra battuta la cui sede stradale ricade sulla p.lla 164 (bene n. 1). Il terreno ha un andamento planimetrico leggermente in pendio, che dalla quota stradale degrada verso il lato opposto, è libero da costruzioni ed è parzialmente coltivato con alberi da



frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 765, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 970, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)

Valore di stima del bene: € 10.995,60

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione fuori dal centro urbano,
- destinazione urbanistica e necessità di piano di lottizzazione,
- regime vincolistico dei suoli,
- consistenza e dati metrici,
- irregolarità geometrica della forma,
- l'insussistenza di vincoli e servitù passive o attive,
- 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.

Fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare un metodo di stima basato sul criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per la valutazione del bene oggetto del presente procedimento si è ritenuto opportuno svolgere un'indagine di mercato su beni simili a quello da stimare, interpellando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e consultando gli annunci immobiliari sul web.

Dalle indagini svolte presso le agenzie e i portali immobiliari, e in considerazione delle caratteristiche del fondo, si è assunto come valore unitario per la stima un valore € 40/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA

Il bene oggetto di stima (BENE N. 3) è un lotto di terreno agricolo esteso circa 3.620,00 mq, ubicato nel Comune di Salemi in c/da MENDOLA - MOKARTA, zona agricola ubicata a sud-ovest del centro urbano. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici rurali e, sebbene pianeggiante, non è facilmente raggiungibile dalla città, a causa delle condizioni della viabilità particolarmente dissestata. Il terreno ha forma rettangolare quasi regolare e andamento planimetrico pianeggiante, è libero da costruzioni ed è coltivato con alberi da olivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 33, Qualità Oliveto - Fg. 149, Part. 829, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/180)

Valore di stima del bene: € 1.206,18

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione fuori dal centro urbano,
- destinazione urbanistica agricola,
- regime vincolistico dei suoli,
- consistenza e dati metrici,
- regolarità geometrica della forma,
- l'insussistenza di vincoli e servitù passive o attive,
- 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.



Fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare un metodo di stima basato sul criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per la valutazione del bene oggetto del presente procedimento si è ritenuto opportuno svolgere un'indagine di mercato su beni simili a quello da stimare, interpellando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e consultando gli annunci immobiliari sul web.

Dalle indagini svolte, e in considerazione delle caratteristiche del fondo, si è assunto come valore unitario per la stima un valore € 4,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1	89,18 mq	650,00 €/mq	€ 57.967,00	33,33%	€ 19.320,40
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc	1650,00 mq	40,00 €/mq	€ 66.000,00	16,66%	€ 10.995,60
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA	3620,00 mq	4,00 €/mq	€ 14.480,00	8,33%	€ 1.206,18
				Valore di stima:	€ 31.522,18

Valore di stima: € 31.522,18

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 28.369,96**

Al valore stimato sulla base della superficie convenzionale per il valore finale di stima si applica deprezzamento per:

- abbattimento forfettario del 10% per stato d'uso e di manutenzione.



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.

Castelvetrano, li 09/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pizzo Giuseppina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Verbale di sopralluogo del 17/04/2023 (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 2 Foto - 2 - Rilievo fotografico dei Beni n. 1-2 del 17/04/2023 (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 3- Pianta dell'appartamento (Bene n. 1) – scala 1:100 (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 4 - Estratto di mappa Fogli di mappa (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5 - Fabbricato censito al Foglio di mappa n. 48 p.lla n. 164 sub. 3 (BENE N. 1) (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6 - Foglio di mappa n. 48 p.lla n. 164 sub. 3 (BENE N. 1) (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - 7 - Visura Storica Catasto Terreni Foglio 48 p.lle 970-829-765 (BENE N. 2), Visura Storica Catasto Terreni Foglio 149 p.lle 33-235 (BENE N. 3) (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ Atto di provenienza - 8 - Titoli di proprietà e provenienza (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 9 - Certificati di destinazione urbanistica del 13/02/2013 (BENI N. 2-3) (Aggiornamento al 13/02/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Certificato di destinazione urbanistica Rilasciato dal Comune di SALEMI in data 05/07/2023 (BENI N. 2-3) (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11 - STRUMENTI URBANISTICI (BENI N. 1-2-3) (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 12 - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia Territorio Quotazioni immobiliari 2° semestre 2022



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra ubicato nella parte terminale di un lotto di terreno con fronte sulla strada principale e giacitura in pendenza verso il retro. Rispetto alla strada pubblica l'ingresso all'appartamento è posto al piano terra rialzato, mentre sul retro prospetta su area libera rispetto alla quale è posto alla prima elevazione fuori terra. L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico alloggio al suo interno composto da: - vano ingresso con accesso dalla strada mediante scala esterna addossata alla facciata; - vano ripostiglio accessibile dall'ingresso; - corridoio/disimpegno; - vano soggiorno con finestra avente affaccio su strada privata di proprietà della stessa ditta; - vano cucina con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - vano camera da letto con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - servizio igienico con finestra abente affaccio su strada; - ripostiglio. L'area libera retrostante (ente urbano identificato alla p.lla 164) su cui prospetta l'appartamento è interamente recintata e munita di cancello laterale con accesso da strada privata (parte della p.lla 164), è sistemata a parcheggio ed è verosimilmente utilizzata a servizio dell'appartamento sottostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 164, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 164, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (50/90)

Destinazione urbanistica: Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione, sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche: 1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia); 2) ricade in zona territoriale "C5" del vigente Piano Comprensoriale n° 1. In detta zona territoriale omogenea è consentita l'attività edilizia di edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche con - Densità fondiaria massima = 0,50 mc/mq - Altezza massima = 8,00 m - Distacco dai confini 5,00 m - Lottizzazione con superficie minima di 5.000 mq, salvo i lotti di superficie inferiore aventi i requisiti di urbanizzazione di cui alla Delibera Consiliare n. 45/1979; 3) l'area su cui sorge l'edificio è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.
- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc

Il BENE N. 2 oggetto di stima è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale tramite strada privata in corrispondenza del bene n. 1 posto al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. Il lotto di terreno oggetto di stima, come detto, ha accesso dalla strada pubblica tramite una strada privata in terra battuta la cui sede stradale ricade sulla p.lla 164 (bene n. 1). Il terreno ha un andamento planimetrico leggermente in pendio, che dalla quota stradale degrada verso il lato opposto, è libero da costruzioni ed è parzialmente coltivato con alberi da frutto.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 765, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 970, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)  
Destinazione urbanistica: Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il lotto di terreno pignorato sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche: 1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia); 2) per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 2012 il lotto di terreno ricade in zona territoriale "C5" del vigente Piano Comprensoriale n° 1. In detta zona territoriale omogenea è consentita l'attività edilizia di edificazione di villette o complessi alberghieri o attrezzature turistiche con: - Densità fondiaria massima = 0,50 mc/mq - Altezza massima = 8,00 m - Distacco dai confini 5,00 m - Lottizzazione con superficie minima di 5.000 mq, salvo i lotti di superficie inferiore aventi i requisiti di urbanizzazione di cui alla Delibera Consiliare n. 45/1979. Non si ravvisano le condizioni per l'edificabilità diretta del lotto in quanto la superficie è inferiore al lotto minimo prescritto e l'area non è sufficientemente urbanizzata. Si precisa che il CTU ha richiesto nuovo certificato di destinazione urbanistica al Comune di Salemi, ma che lo strumento urbanistico in atto vigente è il Piano Comprensoriale n° 1 e gli indici urbanistici sono invariati rispetto al CDU del 2012; 3) l'area è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA

Il bene oggetto di stima (BENE N. 3) è un lotto di terreno agricolo esteso circa 3.620,00 mq, ubicato nel Comune di Salemi in c/da MENDOLA - MOKARTA, zona agricola ubicata a a sud-ovest del centro urbano. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici rurali e, sebbene pianeggiante, non è facilmente raggiungibile dalla città, a causa delle condizioni della viabilità particolarmente dissestata. Il terreno ha forma rettangolare quasi regolare e andamento planimetrico pianeggiante, è libero da costruzioni ed è coltivato con alberi da olivo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 33, Qualità Oliveto - Fg. 149, Part. 829, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/180)  
Destinazione urbanistica: Dalle indagini espletate la scrivente ha evinto che il lotto di terreno pignorato sotto il profilo urbanistico e vincolistico (Alegati n. 10-11) presenta le seguenti caratteristiche: 1) è localizzato all'esterno del centro abitato così come perimetrato su cartografia comunale ove, pertanto, la legittimità urbanistica sussiste se un immobile è stato edificato anteriormente all'entrata vigore della Legge n. 765 dell'1 settembre 1967 o se è stato edificato a seguito del rilascio di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia); 2) per come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 2012 il lotto di terreno ricade in zona territoriale "E1" del vigente Piano Comprensoriale n° 1 ovvero "Verde Agricolo". In detta zona territoriale omogenea è consentita l'attività edilizia per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, con i seguenti indici - Densità fedilizia = 0,03 mc/mq - Altezza massima = 8,00 m - Distacco dai confini 10,00 m. Si precisa che il CTU ha richiesto nuovo certificato di destinazione urbanistica al Comune di Salemi, ma che lo strumento urbanistico in atto vigente è il Piano Comprensoriale n° 1 e gli indici urbanistici sono invariati rispetto al CDU del 2012; 3) l'area è interessata da vincoli e zone di tutela comprese nel Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani: Paesaggio locale 14 "Salemi" AMBITO 2, contesto 14f "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese" - LIV. TUTELA 2.

**Prezzo base d'asta: € 28.369,96**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.369,96

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI n. 1355, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	50/90
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 164, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 164, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	89,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le opere di finitura interne dell'abitazione risultano essere di scarso pregio per la qualità dei materiali impiegati. Tutti i vani dell'abitazione sono pavimentati con mattoni tipo "scaglie di marmo" in buono stato conservativo. Il pavimento e le pareti del servizio igienico e parte delle pareti quelle della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di discreta fattura. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rivestiti di intonaco al finito e versano in discreto stato di conservazione ad eccezione di alcune porzioni che presentano segni di degrado a causa della presenza di umidità da condensa localizzata particolarmente in corrispondenza del solaio di copertura del piano di copertura a lastrico solare. Gli infissi interni sono in legno tamburato in discreto stato, quelli esterni sono costituiti da porte e finestre vetrate con telaio in legno, in discreto stato di conservazione; gli elementi oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc in cattivo stato di manutenzione. I fronti del fabbricato principale, di cui l'immobile pignorato costituisce la seconda elevazione, si presentano con intonaco in mediocre stato di conservazione, con presenza diffusa di scrostamenti e segni di umidità da condensa e da risalita dal terreno di fondazione. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione, attualmente in esercizio. Non esiste impianto di riscaldamento. E' presente una caldaia a gas per la produzione acqua calda sanitaria. Gli scarichi dei reflui sono convogliati in fossa settica ubicata nell'area di pertinenza, sul retro dell'abitazione. La scala di ingresso esterna è pavimentata con mattoni di cotto ed è munita di ringhiera metallica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo di un fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra ubicato nella parte terminale di un lotto di terreno con fronte sulla strada principale e giacitura in pendenza verso il retro. Rispetto alla strada pubblica l'ingresso all'appartamento è posto al piano terra rialzato, mentre sul retro prospetta su area libera rispetto alla quale è posto alla prima elevazione fuori terra. L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico alloggio al suo interno composto da: - vano ingresso con accesso dalla strada mediante scala esterna addossata alla facciata; - vano ripostiglio accessibile dall'ingresso; - corridoio/disimpegno; - vano soggiorno con finestra avente affaccio su strada privata di proprietà della stessa ditta; - vano cucina con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - vano camera da letto con affaccio su balcone prospiciente sul retro; - servizio igienico con finestra abente affaccio su strada; - ripostiglio. L'area libera retrostante (ente urbano identificato alla p.lla 164) su cui prospetta l'appartamento è interamente recintata e munita di cancello laterale con accesso da strada privata (parte della p.lla 164), è sistemata a parcheggio ed è verosimilmente utilizzata a servizio dell'appartamento sottostante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.		

### Bene N° 2 - Terreno edificabile



<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - CONTRADA BAGNITELLI snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/90
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 765, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 970, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1650,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto ha forma irregolare, è parzialmente recintato con rete metallica e si presenta in parte coltivato con alberi da frutto. L'accesso al fondo avviene tramite strada privata in terra battuta che si diparte dalla strada contrada Bagnitelli e attraversa la p.lla 164 facente parte del compendio pignorato.		
<b>Descrizione:</b>	Il BENE N. 2 oggetto di stima è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Salemi in c/da Bagnitelli, zona sub urbana a nord-ovest del centro urbano ed è accessibile dalla omonima Strada Comunale tramite strada privata in corrispondenza del bene n. 1 posto al civico n. 1355. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici di tipo residenziale e agricoli ed è facilmente raggiungibile dalla città e dalle principali arterie extraurbane. Il lotto di terreno oggetto di stima, come detto, ha accesso dalla strada pubblica tramite una strada privata in terra battuta la cui sede stradale ricade sulla p.lla 164 (bene n. 1). Il terreno ha un andamento planimetrico leggermente in pendio, che dalla quota stradale degrada verso il lato opposto, è libero da costruzioni ed è parzialmente coltivato con alberi da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/180
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 33, Qualità Oliveto - Fg. 149, Part. 829, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3620,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto ha forma rettangolare quasi regolare e si presenta coltivato con alberi da olivo. L'accesso al fondo avviene tramite strada privata in terra battuta non facilmente accessibile con automezzi.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima (BENE N. 3) è un lotto di terreno agricolo esteso circa 3.620,00 mq, ubicato nel Comune di Salemi in c/da MENDOLA - MOKARTA, zona agricola ubicata a sud-ovest del centro urbano. La zona è caratterizzata dalla presenza sparsa di edifici rurali e, sebbene pianeggiante, non è facilmente raggiungibile dalla città, a causa delle condizioni della viabilità particolarmente dissestata. Il terreno ha forma rettangolare quasi regolare e andamento planimetrico pianeggiante, è libero da costruzioni ed è coltivato con alberi da olivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI N. 1355, PIANO 1**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022

Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note:

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA BAGNITELLI SNC**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022

Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA MENDOLA - MOKARTA**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Marsala il 05/09/2022

Reg. gen. 18039 - Reg. part. 15200

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

