

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Messina Renata Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.	33
Lotto Unico	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37



INCARICO

All'udienza del 01/06/2023, il sottoscritto Arch. Messina Renata Michela, con studio in Contrada Spagnola, 142 C - 91025 - Marsala (TP), email arch.rmessina@libero.it, PEC arch.renatamessina@archiworldpec.it, Tel. 347 6166096, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Marcati (Coord. Geografiche: 37°44'33" N 12°32'41"E altitudine 40 m)

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fondo agricolo con serre sito nel comune di Marsala, Contrada Marcati o Santo Padre delle Perriere, Coord. Geografiche: 37°44'33" N 12°32'41"E, altitudine 40 m, esteso complessivamente ettari 3, are 53 e centiare 51 circa. L'appezzamento di terreno, di forma regolare e pianeggiante, con un ampio fronte sulla strada comunale in sterrato Marcati-Caviglia, confina con la predetta strada comunale Marcati- Caviglia, con la mediana della carreggiata interposta al terreno degli aventi causa di **** Omissis ****, con proprietà dei coniugi **** Omissis ****, da tre lati, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con **** Omissis ****. Il bene si trova in una zona a vocazione agricola ed è ben servito dalla viabilità provinciale: esso trovasi infatti in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 53 (sulla quale insiste il Santuario del Santo Padre delle Perriere) e la strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia. La viabilità è buona sia per quanto riguarda il raggiungimento del fondo agricolo, sia la viabilità interna che consente una buona circolazione dei mezzi agricoli.

Il lotto è indicato in catasto al foglio di mappa 341:

Particella 3	Ha 1.61.70	serra	- U-R.D. € 826,76 – R.A. € 375,80
Particella 166	Ha 0.22.85	serra	- U-R.D. € 116,83 – R.A. € 53,10
Particella 167	Ha 0.20.50	serra	- U-R.D. € 104,81 – R.A. € 47,64
Particella 170	Ha 0.32.30	serra	- U-R.D. € 165,15 – R.A. € 75,07
Particella 180	Ha 0.79.26	serra	- U-R.D. € 405,25 – R.A. € 184,20
Particella 182	Ha 0.30.30	serra	- U-R.D. € 154,92 – R.A. € 70,42
Particella 185	Ha 0.06.60	serra	- U-R.D. € 33,75 – R.A. € 15,34

Il fondo agricolo è stato dato in affitto alla **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25.05.2016, n.60039 di Rep. e n. 27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n.10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part. (cfr. Allegato agli atti).

Si accede al fondo dalla strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia, ubicata a Nord dell'azienda agricola, per mezzo di un cancello in metallo con apertura scorrevole e automatica (cfr. foto n. 2 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'intero fondo è recintato con rete metallica e paletti in cemento (cfr. foto n.3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Un altro cancello scorrevole in metallo, ubicato sulla strada in sterrato che costeggia il fondo sul lato Est, permette un accesso secondario all'azienda agricola (cfr. foto n. 3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dall'ingresso principale, superato il cancello, un lungo viale si sviluppa in direzione Nord-Sud, ricade interamente sulla particella 3, e corre per tutta la lunghezza del fondo agricolo dividendolo in due parti (cfr. foto nn. 1, 2 foto aerea tratta da Google Earth e foto aerea tratta dal sito Mapped Catasto - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica).

Entrando nella proprietà, a destra (Ovest) del cancello principale di accesso, a delimitare il viale si sviluppa, per



una lunghezza di circa ml. 150,00, una siepe di Cycas. Oltre alle piante ornamentali, sullo stesso lato Ovest, si susseguono quattordici serre realizzate negli anni '90, dalla pianta rettangolare di circa m 10,00 x m 35,00 ciascuna con copertura a volta (cfr. foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto con individuazione delle particelle e dei beni immobili - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre ricadono in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3, e distano dal confine Ovest circa ml. 2,00, e dalla strada comunale Marcati-Caviglia circa ml. 10,00. Ogni serra misura all'imposta dell'arco (gronda) circa ml. 3,00 e ml.4,50 al colmo della copertura. Ogni serra, dunque, ha una superficie di circa mq. 350,00. Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è di circa mq. 4.900 (350,00x14). La struttura è metallica in ferro zincato e la copertura a volta, anch'essa in metallo. Le serre, poi, sono rivestite con un telo di colore nero, traspirante, frangivento, frangisole, per preservare l'umidità e la salute del terreno e delle piante messe a dimora all'interno. In alcune delle citate serre, al momento, è condotta la coltivazione di Cycas in vaso pronte per il trapianto. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. Tali condotte sono ispezionabili tramite pozzetto di intercettazione posto nello snodo principale e in prossimità di entrata degli stessi tubi nelle serre. L'acqua convogliata all'interno dei tubi principali, proveniente dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), per il prelievo di acque per uso irriguo (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa.

Superando il gruppo di quattordici serre, sempre sul lato Ovest, si apre uno slargo sul quale insistono tre serre del tipo "Avanserra", indicate in planimetria con le lettere "A" "B" e "C" (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le "Avanserre" "A" e "B" ricadono sulla particella 170, mentre la serra "C" ricade in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3. Le "Avanserre" distano dal confine Ovest (particella 168 di altre ditte) ml. 2,00 circa. Le tre "Avanserre" ad uso agricolo di forma rettangolare, sono state realizzate con copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura che le pareti laterali sono in lamiera grecata di colore bianco. Alcune pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta che variano altezza (ml.0,80 - 1,80). L'areazione delle serre "A" e "B" avviene sia per mezzo di aperture senza infisso ubicate in prossimità dell'imposta dell'arco della copertura, cioè a circa ml.3,00, sia attraverso le porte scorrevoli di accesso di m. 4,00x3,00 circa, mentre, l'areazione della "Avanserra" "C" avviene attraverso delle aperture poste lungo le tamponature poste a Ovest e tramite aperture semicircolari collocate sui lati corti rivolti a Nord e a Sud (cfr. foto n. 26 e 27 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'ancoraggio al suolo delle "Avanserre" "A", "B" e "C" avviene sia mediante infissione diretta delle colonne portanti nel suolo e nella cementificazione, sia nei muri laterali. Le "Avanserre" "A" e "B" hanno dimensioni simili, la superficie di ciascuno è di circa mq.120.00 (mq. 240,00 "A" e "B"), l'altezza all'imposta, misurata all'intradosso della copertura, è di circa ml. 3.30 e di ml.4.60 al colmo. L'"Avanserra" "C", invece, ha una superficie di circa 320.00 mq., e stessa altezza all'imposta e al colmo delle precedenti "A" e "B" (cfr. Planimetria con coni ottici- Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). All'interno delle "Avanserra", indicate con la lettera "A" e "B", sono stati realizzati dei vani in muratura la cui copertura è con solaio in latero-cemento, legno o lamiera (cfr. disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nell'"Avanserra A" dalla porta scorrevole a due ante, dalle dimensioni di circa ml.4,00x3,00 posta a Est, la zona a destra (locale 1) è destinata al ricovero dei mezzi agricoli (cfr. foto n.12 e 13 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) e il pavimento è in cemento. Nel lato Est dell'"Avanserra A", lato nel quale è collocata la porta di accesso, la tamponatura è in lamiera grecata poggiante direttamente sulla base della pavimentazione in cemento; la tamponatura laterale rivolta a (Nord) poggia su un muro in calcarenite compatta di ml. 0,80 circa; la tamponatura Ovest poggia su un muro in calcarenite compatta rifinito con intonaco del tipo a rinzafo di altezza pari a circa ml.1,80. In fondo alla serra, addossato alla tamponatura, è stato realizzato un locale tecnico (locale 2) in muratura con pareti con altezza di circa ml 2.60 e con solaio piano in latero-cemento posto a ml. 2,60 con spessore di circa ml. 0.20. L'aerazione del locale 2 avviene soltanto dalla porta di ingresso in metallo; la pavimentazione è in cemento e le pareti in traversato (cfr. foto n.14 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). La superficie utile di questo vano è di circa



mq. 5,00 e il volume di circa mc.20,00. Poi, adiacente al locale 2, è stato realizzato un vano (locale 3), in muratura di mq. 26,25 (ml.7,50x3,50) con copertura realizzata con un solaio piano in latero-cemento posto ad altezza interna di ml.2,60 dello spessore di m. 0.20 e cubatura di circa mc. 93,00 circa. L'aerazione di questo locale 3 avviene per mezzo di una finestra, posta sulla parete Ovest, di ml 0.50x0.50. Il locale 3 è pavimentato con mattoni di ceramica di formato cm 60x60 di colore beige e i muri sono rifiniti con rinzaffo. Il locale 3 è stato realizzato in parte all'interno dell'"Avanserra A" e in parte nell'"Avanserra B". Adiacente al locale 3 si sviluppa il locale 4. Quest'ultimo locale 4 è posto interamente nell'"Avanserra B", è coperto in maniera provvisoria con lamiera grecata precaria ad unica falda inclinata posta ad altezza di ml. 2.60 e ml. 2.50. Il locale 4 ha una superficie utile di mq.23.65 (ml.5,50x4,30), è pavimentato con mattoni quadrati di cm. 60x60 di colore beige, le pareti sono rivestite con rinzaffo (cfr. foto n.16 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), ed è areato da una finestra di ml.0.80x0.60 collocata sulla parete Est che si affaccia all'interno dell'"Avanserra B" (cfr. foto n.25 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dal locale 4 una porta conduce alla zona indicata con il numero 5 (cfr. foto n.17, 18 e 19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), nella quale è collocato un servizio igienico (locale 6 - cfr. foto n.19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), rialzato di cm. 40, coperto con struttura precaria e rifinito con pavimento in cemento. Sempre all'interno dell'"Avanserra B" è stato realizzato un altro vano in muratura con solaio in legno (locale 8 - cfr. foto n. 20,21,22,23 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Il locale 8 ha una superficie utile di circa mq.15,70 (3,25x4,84), altezza di ml. 2,90 e volume di circa mc. 65,00. E' pavimentato con mattoni di ceramica quadrati di cm. 60x60, le pareti interne sono rifinite con intonaco bianco, le pareti esterne con rinzaffo bianco e la porta d'ingresso è a due ante di legno e vetro. In adiacenza al locale 8 è collocato un bagno (locale 9) le cui pareti e la copertura sono in struttura precaria (lamiera). Il pavimento del bagno è rialzato di cm. 40 rispetto al pavimento della serra "B" e pavimentato con mattoni di cm. 20x20 di ceramica di colore verde.

Dunque, la cubatura totale realizzata all'interno delle "Avanserre A e "B", tenendo conto soltanto dei locali n.2, n.3 e n.8 perché realizzati in muratura portante con copertura in latero-cemento e legno, è di circa mc. 178,00 (mc. 20,00+mc. 93,00+mc.65,00). Nel conteggio della cubatura realizzata all'interno delle serre "A" e "B" non si è tenuto conto dei locali coperti con lamiera in quanto struttura precaria facilmente rimovibile.

L'"Avanserra C" alla data del sopralluogo era interamente libera e dedicata al ricovero di mezzi agricoli (cfr. foto n. 26, 27 e 28 e disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Ha una superficie di mq.320,00 circa (ml. 9,00x32,50), copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Le pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta.

Oltre l'"Avanserra C", sono ubicate un primo gruppo di dieci serre dalle dimensioni di m.10,00 x 42,50 ciascuna. Ogni serra ha dunque una superficie di mq. 425,00 per un totale di circa mq.4.250 (m 425,00x10). Le serre sono state realizzate con struttura costituita da paletti di metallo e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con un film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In questo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivati meloni gialli (cfr. foto n. 7 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Segue poi uno spazio di passaggio e ancora un altro gruppo di 10 serre della stessa tipologia del primo gruppo. Il totale della superficie occupata da questa gamma di serre è di mq.8.500 (mq. 425x20). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa.

Oltre, troviamo un altro gruppo di sei serre, ciascuna di dimensioni ml. 8,00x38,00, con una superficie complessiva di mq. 1.824 (mq. 304,00x6), uno spazio libero e ancora un altro gruppo di sei serre uguali alle precedenti. La struttura è costituita da paletti di cemento e copertura a volta in tubi zincati, rifinita con teli neri. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. Dunque la superficie complessiva è di mq. 3.648,00 (mq. 304,00x12). Attualmente le serre sono coltivate a meloni gialli gialli (cfr.foto n. 8 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Le serre dispongono di impianto



irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa.

Sulla parte (Est) sinistra rispetto all'ingresso principale e al viale di accesso all'Azienda Agricola, sono stati piantumati ulivi e palme, ricadenti sulla particella 3 (cfr. foto n. 1 e 2 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Oltre a questi alberi, è collocato un altro gruppo di serre che insiste sulle particelle 180, 182 e su parte della 185 (cfr. foto n. 1, 2, 5 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Per la precisione, sulle citate particelle, si sviluppa un primo gruppo di dodici serre dalle misure di ml. 8,00 x 50,00. Ciascuna serra ha una superficie di mq. 400,00 circa, per un totale, quindi, di mq.4.800,00 circa (mq.400,00x12). A interrompere la prima serie di serre, un passaggio di circa m. 2,00 delimita il primo gruppo di dodici serre da un altro gruppo di 5 serre delle stesse dimensioni delle prime, ml. 8,00 x 50,00, per un totale di mq.2.000,00 (mq.400,00x5). Poi, ancora un altro passaggio, e ancora un altro gruppo di sette serre con una superficie di mq.2.800,00 (mq.400,00x7). Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è complessivamente di circa mq.9.600,00 (mq.4.800+2.000+2.800). Quest'ultimo gruppo di serre, in numero totale di ventiquattro, è stato realizzato con struttura in paletti in cemento e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco è di circa ml.2,10, e di ml.3,40 al colmo. In quest'ultimo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivate piante ornamentali quali Cycas. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Il suddetto pozzo è protetto da un collare e una soletta di copertura in calcestruzzo.

Proseguendo, sulla particella 3 è ubicato un locale deposito e sgombero di circa 16,00 mq. e 50,00 mc, realizzato in muratura con solaio in latero-cemento. La distanza del locale deposito alla recinzione posta sul confine Est è inferiore a ml. 10,00.

Nel fondo agricolo, e precisamente nella particella 3, di fronte l'ingresso alla "Avanserra A", insiste il pozzo per il prelievo di acque per uso irriguo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui. A tale pozzo hanno diritto di attingimento acque anche le particelle 166, 167, 180, 182, e 185 come da autorizzazione all'attingimento delle acque (cfr. Allegato n.2).

Riepilogo

Estensione complessiva lotto mq. 35.351,00

Area occupata dalle serre circa mq. 27.208,00

N. 14 Serre mq. 4.900,00 (ml 10,00x35,00)x14 - particelle 170, 3

N. 20 Serre mq. 8.500,00 (ml 10,00x42,50)x20 - particelle 167, 3

N. 12 Serre mq. 3.648,00 (ml 8,00x38,00)x12 - particelle 167, 3

N. 24 Serre mq. 9.600,00 (ml 8,00x50,00)x24 - particelle 180,182,185

N. 3 "Avanserra" mq. 560,00(mq.120,00+120,00+320,00) - A-B p.lla 170 - C p.lla 170, 3

N. 1 Locale deposito mq. 16,00 mc. 50,000 - particella 3

Cubatura realizzata all'interno delle "Avanserre" "A" e "B" mc.178,00

(Locale 2 mc 20,000 -Locale 3 mc. 93,000 - Locale 8 mc. 65,000)

Cubatura realizzata mc. 228,000 (mc.20,00+93,00+65,00+50,00)

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Marcati

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

• TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 3 - esteso Ha 1.61.70,

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 166 - esteso Are 22.85

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 167 - esteso Are



20.50

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 170 - esteso Are 32.30

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 180 - esteso Are 79.26

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 182 - esteso Are 30.30

Intestato a

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nata a **** Omissis ****

**** Omissis **** (proprietà' 1/2)

Codice Fiscale **** Omissis ****

91025 Marsala (TP)

nato a **** Omissis ****

TERRENO sito in Marsala (TP) contrada Marcati - distinto in catasto al Foglio 341 Particella 185 - esteso Are 6.60

Intestato a



**** Omissis **** (proprietà 1/2)
Codice Fiscale **** Omissis ****
91025 Marsala (TP)
nata a **** Omissis ****
**** Omissis **** (proprietà 1/2)
Codice Fiscale **** Omissis ****
91025 Marsala (TP)
nato a **** Omissis ****

CONFINI

Il fondo agricolo confina con la strada comunale Marcati- Caviglia, con la mediana della carreggiata interposta al terreno degli aventi causa di **** Omissis ****, con proprietà dei coniugi **** Omissis ****, da tre lati, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16170,00 mq	16170,00 mq	0	16170,00 mq	0,00 m	Particella 3
Terreno agricolo	2285,00 mq	2285,00 mq	0	2285,00 mq	0,00 m	Particella 166
Terreno agricolo	2050,00 mq	2050,00 mq	0	2050,00 mq	0,00 m	Particella 167
Terreno agricolo	3230,00 mq	3230,00 mq	0	3230,00 mq	0,00 m	Particella 170
Terreno agricolo	7926,00 mq	7926,00 mq	0	7926,00 mq	0,00 m	Particella 180
Terreno agricolo	3030,00 mq	3030,00 mq	0	3030,00 mq	0,00 m	Particella 182
Terreno agricolo	660,00 mq	660,00 mq	0	660,00 mq	0,00 m	Particella 185
Totale superficie convenzionale:				35351,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35351,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 182 Qualità Serra Cl.U



		Superficie (ha are ca) Are 30 Ca 30 Reddito dominicale € 154,92 Reddito agrario € 70,42
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 185 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Are 6 Ca 60 Reddito dominicale € 33,75 Reddito agrario € 15,34
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 3 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Ha 1 Are 61 Ca 70 Reddito dominicale € 826,76 Reddito agrario € 375,80
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 180 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Are 79 Ca 26 Reddito dominicale € 405,25 Reddito agrario € 184,20
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 166 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Are 22 Ca 85 Reddito dominicale € 116,83 Reddito agrario € 53,10
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 167 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Are 20 Ca 50 Reddito dominicale € 104,81 Reddito agrario € 47,64
Dal 27/05/2009 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 341, Part. 170 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) Are 32 Ca 30 Reddito dominicale € 165,15 Reddito agrario € 75,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



341	166				Serra	U	Are 22 Ca 85 mq	116,83 €	53,1 €	
341	167				Serra	U	Are 20 Ca 50 mq	104,81 €	47,64 €	
341	170				Serra	U	Are 32 Ca 30 mq	165,15 €	75,07 €	
341	180				Serra	U	Are 79 Ca 26 mq	405,25 €	184,2 €	
341	182				Serra	U	Are 30 Ca 30 mq	154,92 €	70,42 €	
341	185				Serra	U	Are 6 Ca 60 mq	33,75 €	15,34 €	
341	3				Serra	U	Ha 1 Are 61 Ca 70 mq	826,76 €	375,8 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Particella 3

Vi insiste un piccolo fabbricato di circa mq. 16,00 e mc. 50,00 non presente nella mappa catastale e non denunciato al NCF. Esso, per quanto possibile accertare, non è stato edificato con regolare titolo edilizio e pertanto non è opportuno procedere all'aggiornamento del catasto, e non può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 perché posto a distanza inferiore di ml. 10,00 dal confine Est. Inoltre, sulla particella 3, all'interno delle "Avanserra A e B" sono stati realizzati dei locali in muratura con copertura in latero-cemento e legno, la cui distanza dal confine è inferiore a ml. 10,00. Tali interventi non potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (distanza dai confini inferiore ai ml. 10,00). Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) sussiste la pressoché completa corrispondenza con la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra classe Unica).

Particella 166

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra Classe Unica, sussiste la completa corrispondenza con la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra Classe Unica).

Particella 167

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra, Classe Unica, sussiste la completa corrispondenza tra la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra classe Unica).

Particella 170

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra, Classe Unica, sussiste la pressoché completa corrispondenza tra la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra Classe Unica). Eccezion fatta per le serre del tipo "Avanserra" "A" e "B" all'interno delle quali sono stati realizzati dei locali in muratura in assenza di titolo autorizzativo, meglio descritti in precedenza.

Particella 180

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra, Classe Unica, sussiste la



completa corrispondenza tra la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra classe Unica).

Particella 182

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra, Classe Unica, sussiste la completa corrispondenza tra la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra classe Unica).

Particella 185

Per quanto riguarda la qualità colturale (visure catastali Certificato Notarile) Serra, Classe Unica, sussiste la completa corrispondenza tra la qualità registrata in catasto (in massima parte Serra classe Unica).

PRECISAZIONI

PATTI

Alle date dei sopralluoghi, 27/06/2023 e 30/06/2023, il lotto era occupato dalla **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25.05.2016, n.60039 di Rep. e n. 27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n. 10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part.

Durata dell'affitto stabilita e convenuta in anni quindici, continui e consecutivi, con scadenza 24/05/2031 - Canone d'affitto € 1.500,00 annui (cfr. Allegato agli atti).

Risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo agricolo è dotato di allacciamento alla rete elettrica nazionale. Per l'irrigazione e per i servizi igienici, l'Azienda utilizza un pozzo d'acqua viva che insiste nella particella 3, munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non



superiore a mc. 23.700 annui. A tale pozzo hanno diritto di attingimento acque anche le particelle 166, 167, 170, 180, 182, e 185 come da autorizzazione all'attingimento delle acque ((cfr. Allegato n. 2).

N 14 Serre - mq. 4.900,00 (m 10,00x35,00)x14 – particelle 170, 3

14 serre realizzate negli anni '90, dalla pianta rettangolare di circa m 10,00 x m 35,00 e copertura a volta (cfr. foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto con individuazione delle particelle e dei beni immobili - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre (indicate in mappa con il colore azzurro), ricadono in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3 e distano dal confine Ovest circa ml. 2,00, e dalla strada comunale Marcati-Caviglia circa ml. 10,00. Ogni serra misura all'imposta dell'arco (gronda) circa ml.3,00 e ml.4,50 al colmo della copertura. Ogni serra, dunque, ha una superficie di circa mq.350,00. Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è di circa mq.4.900 (350,00x14). La struttura è metallica in ferro zincato e la copertura a volta, anch'essa in metallo. Le serre, poi, sono rivestite con un telo di colore nero, traspirante, frangivento, frangisole per preservare l'umidità e la salute del terreno e delle piante messe a dimora all'interno. In alcune delle citate serre, al momento è condotta la coltivazione di Cycas in vaso per il trapianto. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. Tali condotte sono ispezionabili tramite pozzetto di intercettazione posto nello snodo principale e in prossimità di entrata degli stessi tubi nelle serre. L'acqua convogliata all'interno dei tubi principali, proveniente dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), per il prelievo di acque per uso irriguo (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa.

N. 20 Serre - mq. 8.500,00 (m 10,00x42,50)x20 – particelle 167, 3

ml. 10,00 x 42,50. Ogni serra ha una superficie di mq. 425,00 per un totale di circa mq 4.250 (ml. 425,00x10). Le serre sono state realizzate con struttura costituita da paletti di metallo e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con un film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In questo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivati meloni gialli (cfr. foto n. 7 – Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Segue poi uno spazio di passaggio e ancora un altro gruppo di 10 serre della stessa tipologia del primo gruppo. Il totale della superficie occupata da questa gamma di serre è di mq.8.500 (mq. 425x20).

Distano dal confine Ovest circa ml. 2,00.

N. 12 Serre - mq. 3.648,00 (m 8,00x38,00)x12 – particelle 167, 3

Gruppo di sei serre, ciascuna di dimensioni ml. 8,00x38,00, con una superficie complessiva di mq.1.824 (mq. 304,00x6), uno spazio libero e ancora un altro gruppo di sei serre uguali alle precedenti. La struttura è costituita da paletti di cemento e copertura a volta in tubi zincati, rifinita con teli neri. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml.2,10, e di ml.3,40 al colmo. Dunque la superficie complessiva è di mq.3.648,00 (mq. 304,00x12). Adesso le serre sono coltivate a meloni gialli (cfr. foto n. 8 – Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Distano dal confine Ovest circa ml.2,00

N. 24 Serre - mq. 9.600,00 (m 8,00x50,00)x24 – particelle 180,182,185

Gruppo di serre che insiste sulle particelle 180, 182 e su parte della 185 (cfr. foto n. 1, 2,5 – Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Per la precisione, sulle citate particelle, si sviluppa un primo gruppo di dodici serre dalle misure di ml.8,00 x 50,00. Ciascuna serra ha una superficie di mq.400,00 circa, per un totale, quindi, di mq.4800 circa (mq.400,00x12). A interrompere la prima serie di serre, un passaggio di circa m.2,00 delimita il primo gruppo di dodici serre da un altro gruppo di 5 serre delle stesse dimensioni delle prime, ml.8,00 x 50,00, per un totale di mq.2000 (mq.400,00x5). Poi, ancora un altro passaggio, e ancora un altro gruppo di sette serre con una superficie di mq.2800 (mq.400,00x7). Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è complessivamente di circa mq.9600 (mq.4.800+2.000+2800). Quest'ultimo gruppo di serre, in numero totale di ventiquattro, è stato realizzato con struttura in paletti in cemento e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In quest'ultimo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivate



piante ornamentali in vaso quali piccole Cycas. Distanza dal confine Est circa ml.4,00

N. 3 "Avanserra" mq. 560,00 (mq. 120+120+320) - "A" - "B" p.lla 170 - "C" p.lla 170,3

Tre serre del tipo "Avanserra", indicate in planimetria con le lettere "A" "B" e "C" (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre "A" e "B" ricadono sulla particella 170, mentre la serra "C" ricade in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3. Le "Avanserre" distano dal confine Ovest (particella 168 di altre ditte) ml.2,00 circa. Le tre "Avanserre" ad uso agricolo, di forma rettangolare, sono state realizzate con copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti garantendo la massima resistenza e semplicità di montaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Alcune pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta che variano altezza. L'areazione delle "Avanserre A e B" avviene sia per mezzo di aperture senza infisso ubicate in prossimità dell'imposta dell'arco della copertura, cioè a circa ml.3,00, sia attraverso le porte scorrevoli di accesso di m.4,00x3,00 circa, mentre, l'areazione dell'"Avanserra C" avviene attraverso delle aperture poste lungo le tamponature orientate a Ovest e tramite aperture semicircolari collocate sui lati corti rivolti a Nord e a Sud (cfr. foto n. 26 e 27 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'ancoraggio al suolo delle "Avanserre A, B e C" avviene sia mediante infissione diretta delle colonne portanti nel suolo e nella cementificazione, sia nei muri laterali di altezza varia (ml 0,80 - 1,80). Le serre "A" e "B" hanno dimensioni simili, la superficie di ciascuno è di circa mq.120.00 (mq. 240,00 "A" e "B"), l'altezza all'imposta, misurata all'intradosso della copertura, è di circa ml 3.30 e di ml 4.60 al colmo. L'"Avanserra C", invece, ha una superficie di circa 320.00 mq., e stessa altezza all'imposta e al colmo delle precedenti "A" e "B" (cfr. Planimetria con coni ottici- Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). All'interno delle "Avanserre", indicate con la lettera "A" e "B", sono stati realizzati dei vani in muratura con copertura con solaio il latero-cemento, legno o lamiera (cfr. disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nell'"Avanserra A" dalla porta scorrevole a due ante dalle dimensioni di circa m 4,00x3,00, la parte a destra (locale 1) è destinata al ricovero dei mezzi agricoli (cfr. foto n.12 e 13 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) e il pavimento è in cemento. Nel lato Est della serra "A", lato nel quale è collocata la porta di accesso, la tamponatura è in lamiera grecata poggiante direttamente sulla base della pavimentazione in cemento; la tamponatura laterale rivolta a (Nord) poggia su un muro in calcarenite compatta di ml.0,80 circa; la tamponatura Ovest, poggia su un muro in calcarenite compatta rifinito con intonaco del tipo a rinzaffo, di altezza pari a circa ml.1,80. In fondo alla serra, addossato alla tamponatura, è stato realizzato un locale tecnico (locale 2) in muratura con pareti con altezza di circa ml 2.60 e con solaio piano in latero-cemento posto a ml. 2,60 e con spessore di circa m. 0.20. L'aerazione del locale n. 2 avviene soltanto dalla porta di ingresso in metallo; la pavimentazione è in cemento e le pareti in traversato (cfr. foto n.14 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) . La superficie di questo vano è di circa mq. 5,00 e il volume di circa mc. 20,00. Poi, adiacente al locale 2, ancora un vano (locale 3), in muratura di ml.7,50x3,50 con copertura realizzata con un solaio piano in latero-cemento posto ad altezza interna di ml.2,60 dello spessore di m.0.20 e cubatura di circa mc.93,00 circa. L'aerazione di questo locale 3 avviene per mezzo di una finestra, posta sulla parete Ovest, di ml 0.50x0.50. Il locale 3 è pavimentato con mattoni di ceramica di formato cm 60x60 di colore beige e i muri sono rifiniti con rinzaffo. Il vano 3 è stato realizzato in parte all'interno dell' "Avanserra A" e in parte nell'"Avanserra B". Adiacente al locale 3 si sviluppa il locale 4. Quest'ultimo locale 4 è posto interamente nella "Avanserra B", è coperta in maniera provvisoria con lamiera grecata precaria ad unica falda inclinata posta al altezza di ml. 2.60 e ml. 2.50. Il locale 4 ha una superficie utile di mq. 23.65 (ml. 5,50x4,30), è pavimentato con mattoni quadrati di cm. 60x60 di colore beige, le pareti sono rivestite con rinzaffo (cfr. foto n.16 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), ed è areato da una finestra di ml. 0.80x0.60 collocata sulla parete Est che si affaccia all'interno della "Avanserra B" (cfr. foto n.25 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dal locale 4 una porta conduce alla zona indicata con il numero 5 (cfr. foto n.17, 18 e 19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), nella quale è collocato un servizio igienico (locale 6 - cfr. foto n.19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), rialzato di cm. 40, coperto con struttura precaria e rifinito con pavimento in cemento. Sempre all'interno dell'"Avanserra B" è stato realizzato un vano in muratura con solaio in legno (locale 8 - cfr. foto n. 20,21,22,23 - Allegato 1



documentazione fotografica e planimetrica). Il locale 8 ha una superficie utile di circa mq.15,70 (3,25x4,84), altezza di ml.2,90 e volume di circa mc.65,00. E' pavimentato con mattoni di ceramica quadrati di cm. 60x60, le pareti sono rifinite con intonaco bianco e la porta d'ingresso è a due ante di legno e vetri. In adiacenza al locale è collocato un bagno (locale 9) le cui pareti e la copertura sono in struttura precaria (lamiera). Il pavimento del bagno è rialzato di cm 40 rispetto al pavimento del magazzino "B" e pavimentato con mattoni di cm. 20x20 di ceramica di colore verde.

Dunque, la cubatura totale realizzata all'interno delle "Avanserre A e B", tenendo conto soltanto dei locali n. 2, n.3 e n.8 perché realizzati in muratura portante con copertura in latero-cemento e legno, è di circa mc. 178,00 (mc. 20,00+mc.93,00+ mc.65,00). Nel conteggio della cubatura realizzata all'interno delle "Avanserre A e B" non si è tenuto conto dei locali coperti con lamiera in quanto struttura precaria facilmente rimovibile.

L'Avanserra "C" alla data del sopralluogo era interamente libera e dedicata al ricovero di mezzi agricoli (cfr. foto n. 26, 27 e 28 e disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Ha una superficie di mq. 320,00 circa (ml.9,00x32,50), copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Le pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta.

N. 1 Locale deposito mq. 16,00 mc. 50,000 - p.lla 3

Locale deposito e sgombero di circa 16 mq. e 50 mc, realizzato in muratura con solaio in latero-cemento, posto a distanza del confine Est inferiore a ml. 10,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2016
- Scadenza contratto: 24/05/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00



Tutti i beni pignorati (terreni censiti al N.C.T. del Comune di Marsala al Foglio di mappa 341, P.lle 3, 166,167,170,180,182 e 185) sono oggetto di contratto d'affitto tra l'Azienda Agricola **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25 .05.2016 n.60039 di Rep. e n.27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n. 10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part. La durata dell'affitto è stata stabilita e convenuta in anni quindici, continui e consecutivi, con scadenza il 24/05/2031 – Canone d'affitto € 1.500,00 annui (cfr. Allegato agli atti) la cui nota di trascrizione è agli atti della procedura.

La superficie complessiva dei beni pignorati, affittati alla **** Omissis ****, è di ha 3 Are 53 Ca 51. Il canone d'affitto per l'intera estensione oggetto del contratto è stato stabilito in € 1.500,00 annui fino al 24/05/2031.

Tale contratto di locazione dovrebbe essere adeguato in misura pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. Secondo le Tabelle prezzi per l'affitto di un terreno agricolo 2022/2023, regione Sicilia per l'affitto di un terreno agricolo nel 2022 il costo medio di 1 ettaro di terreno agricolo da corrispondere al mese è di € 242,00. Naturalmente al prezzo indicato in tabella apporteremo le modifiche dipendenti da una serie di fattori tra cui: la produttività del terreno agricolo; la quantità di frutti prodotti per ogni ettaro; la posizione del fondo; la irrigabilità del campo; la possibilità di edificare; la presenza di strutture quali serre, etc..

Pertanto, il più probabile canone mensile per il bene oggetto di stima può dirsi pari a € 600,00, cioè € 7.200,00 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Marsala il 22/10/1994

Reg. gen. 17240 - Reg. part. 14194

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 22.10.1994 ai nn. 17240/14194 del

12.10.1994, in notar La Rocca Francesco da Marsala, rep. n° 3962, a favore e contro i signori ****

Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** ed **** Omissis **** nata a ****

Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in usufrutto: - Abitazione in Marsala foglio 85 particella 1422 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 1422 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 1423 Beni di **** Omissis **** per la quota



dell'intero in usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 55 particella 94 Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 89 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 90 - Terreno in Marsala foglio 71 particella 331 - Terreno in Marsala foglio 71 particella 332 - Terreno in Mazara Del Vallo foglio 12 particella 239

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Marsala il 24/01/2006

Reg. gen. 2235 - Reg. part. 624

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: • IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.01.2006 ai nn. 2235/624, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.01.2006 ai rogiti del Notaio Mineo Alfredo da Marsala, rep.n° 16355/5665, a favore della **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto Contrada Terrenove Bambina e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** ed **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per un montante ipotecario di € 310.000,00 ed un capitale di € 155.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Marsala il 06/12/2013

Reg. gen. 22518 - Reg. part. 18354

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.12.2013 ai nn. 22518/18354, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.10.2013, Ufficiale Giudiziario da Marsala, rep. n°1121/2013, a favore della **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

- **Atto di locazione ultraventennale**

Trascritto a Marsala il 01/06/2016

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 8459

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: a favore di **** Omissis **** con sede in Marsala (TP) - codice fiscale **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Marsala il 27/07/2016



Reg. gen. 14465 - Reg. part. 11249

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27.07.2016 ai nn. 14465/11249, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.06.2016, Ufficiale Giudiziario da Marsala, rep. n°912/2016, a favore della **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** ed **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Marsala il 18/04/2023

Reg. gen. 8016 - Reg. part. 6559

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: • ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 18.04.2023 ai nn. 8016/6559, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.03.2023, Tribunale di Marsala, rep. n° 202, a favore di **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione delle ipoteche sono:

- lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 13 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90);
- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

La base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono:

- euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90);
- euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642));
- euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. n. 47 del 28/02/1985, rilasciato dal Comune di Marsala in data 11/08/2023 (istanza con urgenza del 11/07/2023 prot.65125), il fondo agricolo, indicato al catasto terreni al foglio di mappa 341 Particelle 3,166,167,170,180,182,185, ricade in zona E/1 Verde Agricolo del Piano Comprensoriale n.1.

L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità 0,03 mc/mq;

Distanza dai confini mt. 10,00

Altezza massima mt. 8,00

Osservanza del decreto interministeriale dell'01/04/1968 n° 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale;

Destinazione edilizia attinente all'agricoltura, restano a carico della ditta gli oneri di urbanizzazione.

Dal medesimo CDU le particelle non ricadono in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e non è stata oggetto di rettifica del D.A. n. 2694 del 15/06/2017.

Il fondo è regolamentato dai Commi 3 e 7 della Deliberazione n. 223 del 20 aprile 2022, art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura del "Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana. Art. 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni e art. 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fondo agricolo, come già in precedenza riferito, ha una estensione complessiva di mq. 35.351,00 e una superficie coperta serricola di mq. 27.208,00.

Secondo il comma 3 della Deliberazione n. 223 del 20 aprile 2022, art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura del "Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana. Art. 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni e art. 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni", nella fase di progettazione delle serre temporanee e/o permanenti, si rende necessario il rispetto dei seguenti accorgimenti di sistemazione e progettazione:

- a) sistema di raccolta, regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- b) sistemi di schermatura orizzontale con filari e/o siepi di specie vegetali autoctone;
- c) indice di copertura della superficie coperta da serre sulla superficie del corpo aziendale non superiore al 70%;
- d) Distanze da confini (m. 3,00), da strade:
come previsto da codice stradale da fabbricati residenziali (ml. 10,00)
da fabbricati non residenziali (ml. 3.00)

Pertanto, diremo che nel fondo rustico oggetto di causa sono stati rispettati il (a) sistema di raccolta,



regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche e (b) i sistemi di schermatura orizzontale con filari e/o siepi di specie vegetali autoctone.

c) Per quanto riguarda l'indice di copertura, il lotto di terreno di mq. 35.351,00 ha una superficie occupata dalla struttura serricola di mq. 27.208,00 (4.900+8.500+3.648+9600+560).

La L. R. n° 34/96, così come modificata ed integrata dalla L. R. n° 39/99 e n° 9/2005, consente di realizzare impianti serricoli pari al 70% dell'intera superficie aziendale, per lotti ampi fino a 3 ettari; nello specifico, il lotto oggetto di causa ha superficie superiore ai 3 Ha:

$\text{mq. } 35.351,000 \times 70\% = \text{mq. } 24.745,70$

$\text{mq. } 27.208,00 - 24.745,70 = \text{mq. } 2.462,30$

Nel nostro caso, il fondo ha una superficie maggiore di Ha 3, pertanto non si terrà conto dell'indice di copertura del 70%.

Come già descritto in precedenza, all'interno delle "Avanserre A e B" (particella 170) è stata realizzata la cubatura pari a circa mc.178,00 e, inoltre, sull'appezzamento di terreno insiste un fabbricato (locale deposito e sgombero) in muratura portante e copertura in latero-cemento di mc.50,00 circa. Dunque una cubatura complessiva di circa mc.228,00 (178,00+50,00). Si rappresenta, poi, che i vani realizzati all'interno delle "Avanserre A e B" sono stati collocati a una distanza dal confine inferiore a quella consentita in zona Verde agricolo pari a ml. 10,00.

Pertanto, sul lotto di terreno in questione, pur potendo edificare una cubatura edilizia attinente all'agricoltura pari a:

$\text{mq. } 35.351,0 \times 0,03 = \text{mc. } 1060,53$ realizzabile - (mc. 228,00 realizzati). Tale cubatura, però, è stata realizzata in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia e per di più a una distanza dal confine inferiore a ml.10,00.

Perciò, pur essendo possibile la realizzazione di tale cubatura, non è stata rispettata la distanza dal confine di ml. 10,00, non è stato presentato il progetto al SUAP e non è stato depositato il progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani. Pertanto l'opera realizzata è da intendersi abusiva e non sanabile, dunque, nella stima del bene immobile oggetto di causa saranno previsti i costi relativi alla demolizione per il ripristino dei luoghi.

Il comma 7, del predetto art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura del "Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana. Art. 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni e art. 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni" indica che la realizzazione delle serre temporanee e dei tunnel stagionali rientrano tra gli interventi che non richiedono titoli autorizzativi (interventi edilizia libera), per le serre permanenti si fa riferimento alle specifiche disposizioni di legge (SCIA subordinata ad eventuali altri pareri e a nulla osta) e a quanto riportato alla precedente lettera c) e d) del comma 3.

Pertanto non occorre concessione edilizia per le serre che insistono su aree destinate ad usi agricoli, che abbiano finalità esclusivamente agricole, che siano formate da materiali facilmente amovibili e che non abbiano dimensioni tali da incidere negativamente sull'ambiente circostante.

Inoltre, per quanto riguarda le serre, essendo strutture leggere infisse al suolo e con rivestimento in telo plastico non si applicano gli art. 17 e 18 della Legge 02/02/1974 n. 64 (articoli 93 e 94 del DPR 380/2011 recepiti con legge regionale 10/08/2016 n. 16. In sostanza, per la tipologia di manufatti non si richiede l'attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Marcati
 Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fondo agricolo con serre sito nel comune di Marsala, Contrada Marcati o Santo Padre delle Perriere, Coord. Geografiche: 37°44'33" N 12°32'41"E, altitudine 40 m, esteso complessivamente ettari 3, are 53 e centiare 51 circa. L'appezzamento di terreno, di forma regolare e pianeggiante, con un ampio fronte sulla strada comunale in sterrato Marcati-Caviglia, confina con la predetta strada comunale Marcati- Caviglia, con la mediana della carreggiata interposta al terreno degli aventi causa di **** Omissis ****, con proprietà dei coniugi **** Omissis ****, da tre lati, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con **** Omissis ****. Il bene si trova in una zona a vocazione agricola ed è ben servito dalla viabilità provinciale: esso trovasi infatti in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 53 (sulla quale insiste il Santuario del Santo Padre delle Perriere) e la strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia. La viabilità è buona sia per quanto riguarda il raggiungimento del fondo agricolo, sia la viabilità interna che consente una buona circolazione dei mezzi agricoli. Il lotto è indicato in catasto al foglio di mappa 341: Particella 3 Ha 1.61.70 serra - U-R.D. € 826,76 – R.A. € 375,80 Particella 166 Ha 0.22.85 serra - U-R.D. € 116,83 – R.A. € 53,10 Particella 167 Ha 0.20.50 serra - U-R.D. € 104,81 – R.A. € 47,64 Particella 170 Ha 0.32.30 serra - U-R.D. € 165,15 – R.A. € 75,07 Particella 180 Ha 0.79.26 serra - U-R.D. € 405,25 – R.A. € 184,20 Particella 182 Ha 0.30.30 serra - U-R.D. € 154,92 – R.A. € 70,42 Particella 185 Ha 0.06.60 serra - U-R.D. € 33,75 – R.A. € 15,34 Il fondo agricolo è stato dato in affitto alla **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25.05.2016, n.60039 di Rep. e n. 27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n.10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part. (cfr. Allegato agli atti). Si accede al fondo dalla strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia, ubicata a Nord dell'azienda agricola, per mezzo di un cancello in metallo con apertura scorrevole e automatica (cfr. foto n. 2 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'intero fondo è recintato con rete metallica e paletti in cemento (cfr. foto n.3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Un altro cancello scorrevole in metallo, ubicato sulla strada in sterrato che costeggia il fondo sul lato Est, permette un accesso secondario all'azienda agricola (cfr. foto n. 3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dall'ingresso principale, superato il cancello, un lungo viale si sviluppa in direzione Nord-Sud, ricade interamente sulla particella 3, e corre per tutta la lunghezza



del fondo agricolo dividendolo in due parti (cfr. foto nn. 1, 2 foto aerea tratta da Google Earth e foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nella proprietà, a destra (Ovest) del cancello principale di accesso, a delimitare il viale si sviluppa, per una lunghezza di circa ml. 150,00, una siepe di Cycas. Oltre alle piante ornamentali, sullo stesso lato Ovest, si susseguono quattordici serre realizzate negli anni '90, dalla pianta rettangolare di circa m 10,00 x m 35,00 ciascuna con copertura a volta (cfr. foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto con individuazione delle particelle e dei beni immobili - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre ricadono in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3, e distano dal confine Ovest circa ml. 2,00, e dalla strada comunale Marcati-Caviglia circa ml. 10,00. Ogni serra misura all'imposta dell'arco (gronda) circa ml. 3,00 e ml.4,50 al colmo della copertura. Ogni serra, dunque, ha una superficie di circa mq. 350,00. Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è di circa mq. 4.900 (350,00x14). La struttura è metallica in ferro zincato e la copertura a volta, anch'essa in metallo. Le serre, poi, sono rivestite con un telo di colore nero, traspirante, frangivento, frangisole, per preservare l'umidità e la salute del terreno e delle piante messe a dimora all'interno. In alcune delle citate serre, al momento, è condotta la coltivazione di Cycas in vaso pronte per il trapianto. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. Tali condotte sono ispezionabili tramite pozzetto di intercettazione posto nello snodo principale e in prossimità di entrata degli stessi tubi nelle serre. Lacqua convogliata all'interno dei tubi principali, proveniente dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), per il prelievo di acque per uso irriguo (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Superando il gruppo di quattordici serre, sempre sul lato Ovest, si apre uno slargo sul quale insistono tre serre del tipo "Avanserra", indicate in planimetria con le lettere "A" "B" e "C" (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le "Avanserre" "A" e "B" ricadono sulla particella 170, mentre la serra "C" ricade in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3. Le "Avanserre" distano dal confine Ovest (particella 168 di altre ditte) ml. 2,00 circa. Le tre "Avanserre" ad uso agricolo di forma rettangolare, sono state realizzate con copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura che le pareti laterali sono in lamiera grecata di colore bianco. Alcune pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta che variano altezza (ml.0,80 - 1,80). L'areazione delle serre "A" e "B" avviene sia per mezzo di aperture senza infisso ubicate in prossimità dell'imposta dell'arco della copertura, cioè a circa ml.3,00, sia attraverso le porte scorrevoli di accesso di m. 4,00x3,00 circa, mentre, l'areazione della "Avanserra" "C" avviene attraverso delle aperture poste lungo le tamponature poste a Ovest e tramite aperture semicircolari collocate sui lati corti rivolti a Nord e a Sud (cfr. foto n. 26 e 27 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'ancoraggio al suolo delle "Avanserre" "A", "B" e "C" avviene sia mediante infissione diretta delle colonne portanti nel suolo e nella cementificazione, sia nei muri laterali. Le "Avanserre" "A" e "B" hanno dimensioni simili, la superficie di ciascuno è di circa mq.120.00 (mq. 240,00 "A" e "B"), l'altezza all'imposta, misurata all'intradosso della copertura, è di circa ml. 3.30 e di ml.4.60 al colmo. L'"Avanserra" "C", invece, ha una superficie di circa 320.00 mq., e stessa altezza all'imposta e al colmo delle precedenti "A" e "B" (cfr. Planimetria con coni ottici- Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). All'interno delle "Avanserra", indicate con la lettera "A" e "B", sono stati realizzati dei vani in muratura la cui copertura è con solaio in latero-cemento, legno o lamiera (cfr. disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nell'"Avanserra A" dalla porta scorrevole a due ante, dalle dimensioni di circa ml.4,00x3,00 posta a Est, la zona a destra (locale 1) è destinata al ricovero dei mezzi agricoli (cfr. foto n.12 e 13 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) e il pavimento è in cemento. Nel lato Est dell'"Avanserra A", lato nel quale è collocata la porta di accesso, la tamponatura è in lamiera grecata poggiante direttamente sulla base della pavimentazione in cemento; la tamponatura laterale rivolta a



(Nord) poggia su un muro in calcarenite compatta di ml. 0,80 circa; la tamponatura Ovest poggia su un muro in calcarenite compatta rifinito con intonaco del tipo a rinzaffo di altezza pari a circa ml.1,80. In fondo alla serra, addossato alla tamponatura, è stato realizzato un locale tecnico (locale 2) in muratura con pareti con altezza di circa ml 2.60 e con solaio piano in latero-cemento posto a ml. 2,60 con spessore di circa ml. 0.20. L'aerazione del locale 2 avviene soltanto dalla porta di ingresso in metallo; la pavimentazione è in cemento e le pareti in traversato (cfr. foto n.14 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). La superficie utile di questo vano è di circa mq. 5,00 e il volume di circa mc.20,00. Poi, adiacente al locale 2, è stato realizzato un vano (locale 3), in muratura di mq. 26,25 (ml.7,50x3,50) con copertura realizzata con un solaio piano in latero-cemento posto ad altezza interna di ml.2,60 dello spessore di m. 0.20 e cubatura di circa mc. 93,00 circa. L'aerazione di questo locale 3 avviene per mezzo di una finestra, posta sulla parete Ovest, di ml 0.50x0.50. Il locale 3 è pavimentato con mattoni di ceramica di formato cm 60x60 di colore beige e i muri sono rifiniti con rinzaffo. Il locale 3 è stato realizzato in parte all'interno dell'"Avanserra A" e in parte nell'"Avanserra B". Adiacente al locale 3 si sviluppa il locale 4. Quest'ultimo locale 4 è posto interamente nell'"Avanserra B", è coperto in maniera provvisoria con lamiera grecata precaria ad unica falda inclinata posta ad altezza di ml. 2.60 e ml. 2.50. Il locale 4 ha una superficie utile di mq.23.65 (ml.5,50x4,30), è pavimentato con mattoni quadrati di cm. 60x60 di colore beige, le pareti sono rivestite con rinzaffo (cfr. foto n.16 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), ed è areato da una finestra di ml.0.80x0.60 collocata sulla parete Est che si affaccia all'interno dell'"Avanserra B" (cfr. foto n.25 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dal locale 4 una porta conduce alla zona indicata con il numero 5 (cfr. foto n.17, 18 e 19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), nella quale è collocato un servizio igienico (locale 6 - cfr. foto n.19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), rialzato di cm. 40, coperto con struttura precaria e rifinito con pavimento in cemento. Sempre all'interno dell'"Avanserra B" è stato realizzato un altro vano in muratura con solaio in legno (locale 8 - cfr. foto n. 20,21,22,23 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Il locale 8 ha una superficie utile di circa mq.15,70 (3,25x4,84), altezza di ml. 2,90 e volume di circa mc. 65,00. E' pavimentato con mattoni di ceramica quadrati di cm. 60x60, le pareti interne sono rifinite con intonaco bianco, le pareti esterne con rinzaffo bianco e la porta d'ingresso è a due ante di legno e vetro. In adiacenza al locale 8 è collocato un bagno (locale 9) le cui pareti e la copertura sono in struttura precaria (lamiera). Il pavimento del bagno è rialzato di cm. 40 rispetto al pavimento della serra "B" e pavimentato con mattoni di cm. 20x20 di ceramica di colore verde. Dunque, la cubatura totale realizzata all'interno delle "Avanserre A e "B", tenendo conto soltanto dei locali n.2, n.3 e n.8 perché realizzati in muratura portante con copertura in latero-cemento e legno, è di circa mc. 178,00 (mc. 20,00+mc. 93,00+mc.65,00). Nel conteggio della cubatura realizzata all'interno delle serre "A" e "B" non si è tenuto conto dei locali coperti con lamiera in quanto struttura precaria facilmente rimovibile. L'"Avanserra C" alla data del sopralluogo era interamente libera e dedicata al ricovero di mezzi agricoli (cfr. foto n. 26, 27 e 28 e disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Ha una superficie di mq.320,00 circa (ml. 9,00x32,50), copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Le pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta. Oltre l'"Avanserra C", sono ubicate un primo gruppo di dieci serre dalle dimensioni di m.10,00 x 42,50 ciascuna. Ogni serra ha dunque una superficie di mq. 425,00 per un totale di circa mq.4.250 (m 425,00x10). Le serre sono state realizzate con struttura costituita da paletti di metallo e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con un film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In questo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivati meloni gialli (cfr. foto n. 7 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Segue poi uno spazio di passaggio e ancora un altro gruppo di 10 serre della stessa tipologia del primo gruppo. Il totale della superficie occupata da questa gamma di serre è di mq.8.500 (mq. 425x20). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con



apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Oltre, troviamo un altro gruppo di sei serre, ciascuna di dimensioni ml. 8,00x38,00, con una superficie complessiva di mq. 1.824 (mq. 304,00x6), uno spazio libero e ancora un altro gruppo di sei serre uguali alle precedenti. La struttura è costituita da paletti di cemento e copertura a volta in tubi zincati, rifinita con teli neri. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. Dunque la superficie complessiva è di mq. 3.648,00 (mq. 304,00x12). Attualmente le serre sono coltivate a meloni gialli gialli (cfr.foto n. 8 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Sulla parte (Est) sinistra rispetto all'ingresso principale e al viale di accesso all'Azienda Agricola, sono stati piantumati ulivi e palme, ricadenti sulla particella 3 (cfr. foto n. 1 e 2 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Oltre a questi alberi, è collocato un altro gruppo di serre che insiste sulle particelle 180, 182 e su parte della 185 (cfr. foto n. 1, 2, 5 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Per la precisione, sulle citate particelle, si sviluppa un primo gruppo di dodici serre dalle misure di ml. 8,00 x 50,00. Ciascuna serra ha una superficie di mq. 400,00 circa, per un totale, quindi, di mq.4.800,00 circa (mq.400,00x12). A interrompere la prima serie di serre, un passaggio di circa m. 2,00 delimita il primo gruppo di dodici serre da un altro gruppo di 5 serre delle stesse dimensioni delle prime, ml. 8,00 x 50,00, per un totale di mq.2.000,00 (mq.400,00x5). Poi, ancora un altro passaggio, e ancora un altro gruppo di sette serre con una superficie di mq.2.800,00 (mq.400,00x7). Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è complessivamente di circa mq.9.600,00 (mq.4.800+2.000+2.800). Quest'ultimo gruppo di serre, in numero totale di ventiquattro, è stato realizzato con struttura in paletti in cemento e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco è di circa ml.2,10, e di ml.3,40 al colmo. In quest'ultimo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivate piante ornamentali quali Cycas. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Il suddetto pozzo è protetto da un collare e una soletta di copertura in calcestruzzo. Proseguendo, sulla particella 3 è ubicato un locale deposito e sgombero di circa 16,00 mq. e 50,00 mc, realizzato in muratura con solaio in latero-cemento. La distanza del locale deposito alla recinzione posta sul confine Est è inferiore a ml. 10,00. Nel fondo agricolo, e precisamente nella particella 3, di fronte l'ingresso alla "Avanserra A", insiste il pozzo per il prelievo di acque per uso irriguo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui. A tale pozzo hanno diritto di attingimento acque anche le particelle 166, 167, 180, 182, e 185 come da autorizzazione all'attingimento delle acque (cfr.Allegato n.2).

Riepilogo Estensione complessiva lotto	mq.
35.351,00 Area occupata dalle serre circa	mq. 27.208,00
N. 14 Serre mq. 4.900,00 (ml 10,00x35,00)x14	- particelle 170, 3
N. 20 Serre mq. 8.500,00 (ml 10,00x42,50)x20	- particelle 167, 3
N. 12 Serre mq. 3.648,00 (ml 8,00x38,00)x12	- particelle 167, 3
N. 24 Serre mq. 9.600,00 (ml 8,00x50,00)x24	- particelle 180,182,185
N. 3 "Avanserra"	mq. 560,00
(mq.120,00+120,00+320,00) - A-B p.lla 170 - C p.lla 170, 3	N. 1 Locale deposito mq. 16,00 mc. 50,000
- particella 3	Cubatura realizzata all'interno delle "Avanserre" "A" e "B" mc.178,00 (Locale 2 mc 20,000 -Locale 3 mc. 93,000 - Locale 8 mc. 65,000) Cubatura realizzata mc. 228,000 (mc.20,00+93,00+65,00+50,00)



Identificato al catasto Terreni - Fg. 341, Part. 166, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 167, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 170, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 180, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 182, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 185, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 3, Qualità Serra
Valore di stima del bene: € 340.000,00

Per il bene oggetto di perizia, è stato utilizzato il "metodo analitico, o della capitalizzazione del reddito", che consente di ottenere il valore del bene dividendo la rendita (ordinaria, annua, netta), che astrattamente produce il terreno, per il saggio di capitalizzazione, e la stima sintetica. La "stima sintetica" altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi e in grado di determinare valori mediamente validi. Nel caso specifico, il perito orienta il procedimento estimativo dividendo i valori in due cespiti immobiliari (terreno e serre). Per quanto attiene il lotto di terreno, utilizza il cosiddetto metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza che interessano beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Nella fattispecie, il lotto si assimila ad un seminativo irriguo, vivaio, dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione, ma condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti. Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona. Per quel che riguarda le serre, applicherà, invece, il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture. Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole. Dalla media dei metodi di stima, apportando le dovute correzioni, otterremo il più probabile valore di mercato.

Metodo della capitalizzazione del reddito

LA RENDITA

Per la determinazione della rendita, in linea del tutto teorica, si sarebbe potuto fare riferimento al contratto d'affitto dell'Azienda agricola affittuaria. Il riferimento è però poco attendibile, in linea generale in quanto la rendita da affitto di un terreno è sensibilmente più bassa della rendita che remunera il capitale nell'esercizio diretto dell'attività agricola. La rendita lorda annua, per comparazione con affitti di altri fondi rustici, anche di estensione notevolmente più ridotta della nostra, viene stimato in 600,00 €/Ha; le spese in detrazione (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazione, amministrazione, imposte), secondo le indicazioni di vari autori, riportate dal prof. E. Micelli dello IUAV di Venezia nel suo corso di estimo 2010-2011, variano dal 20,25% al 34% e possono assumersi quindi pari a circa il 27%.

La rendita netta annua è pertanto: $600,00 \text{ €/Ha} \times (1 - 0,27) = 438,00 \text{ €/Ha}$.

IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Determineremo il saggio di capitalizzazione su base economica, considerando due fattori:

- il rendimento (depurato dall'inflazione e al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i Titoli di Stato a medio-lungo periodo (Rf); - il premio legato al rischio, suddivisibile, a sua volta, in due distinte componenti: il premio per il rischio di settore e il premio per l'immobile specifico.

In formula: $r = Rf + Pi + Psp$

dove:

r = saggio di capitalizzazione (o cap rate)

Rf = rendimento titoli di Stato

Pi = premio per il rischio di settore

Psp = premio per l'immobile specifico

Disponendo dei seguenti dati:

- tasso medio all'emissione dei titoli di stato: 1,31%;

- inflazione media annua: 0,84%;

- spese per imposte: 12,5%;

si ha:



$$R_f = (1,31 - 0,84) \times (1 - 0,125) = 0,41\%$$

Il premio P_i per il rischio di settore, normalmente compreso tra l'1 e il 3%, si assume pari al valore minimo dell'1% per il basso rischio che contraddistingue i fondi rustici.

Il premio P_{sp} per l'immobile specifico è l'ammontare del rischio specifico derivante dalle caratteristiche dell'immobile in esame (ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo) ed è prossimo a 0 per immobili con ottimo posizionamento sul mercato ed elevato (fino ad un massimo di 5) per immobili aventi pessimi posizionamenti. Nel nostro caso, pur in presenza di una serie di caratteristiche estremamente favorevoli (ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità) bisogna tener conto dello stato locativo (contratto d'affitto avente scadenza il 24/05/2031), che condiziona pesantemente e riduce sensibilmente la già non numerosa platea dei possibili acquirenti.

Si ritiene congruo pertanto attribuire a P_{sp} il valore di 1.

Il saggio di capitalizzazione risulta pertanto:

$$r = R_f + P_i + P_{sp} = 0,41 + 1 + 1 = 2,41\%$$

Il valore unitario del terreno risulta pertanto:

$$€ 438,00 / 0,0241 = 18.174,27 € / \text{Ha.}$$

Nel caso specifico una buona parte del terreno (Ha. 3 Are 53 Ca 51) è occupata da serre (Ha. 2 Are 72 Ca 08)

Perciò apporteremo una maggiorazione del valore pari al 50%

$$€ / \text{Ha } 18.174,27 \times 0,50 = 9.08713 € / \text{Ha}$$

$$\text{Ha } 3.5351 \times 9.08713 € / \text{Ha} = € / \text{mq. } 321.239 \text{ } 13$$

Arrotondato a € 321.000,00

Metodo sintetico

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendo tra il valore massimo di 1,50 €/ha e minimo di 0,70 €/ha con i seguenti criteri desunti dalla tabella L331A nel Listino 2017 dei terreni agricoli della Provincia di Trapani.

Fertilità buona coefficiente 0,90

Giacitura pianeggiante coefficiente 1

Accesso sufficiente coefficiente 0,95

Forma regolare coefficiente 1

Ubicazione normale coefficiente 0,95

Ampiezza grande coefficiente 0,90

V unitario del fondo = $1.50 \times 0,90 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,90 = € / \text{ha } 1,0965375$

Il Valore V unitario €/mq 1,0965375 arrotondato a € 1,10 si moltiplicherà per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo

Conteggi estimativi

1) Terreno

• Superficie lotto mq 35.351,00 x 1.10 = €/mq 38.886,10

• Valore complessivo € 38.886,10

2) Serre

• A) serre costruite anni '90 Metallo mq. 26.648,00 (27.208,00 - 560,00)

• Valore unitario € 20,00/mq.

• Valore complessivo € 532.960,00

• B) serre Avanserra "A" - "B" "C" mq. 560,00

• Valore unitario € 75,00/mq

• Valore complessivo € 42.000,00

Alle somme indicate detraiamo un minus valore corrispondente alla vetustà



Con riferimento alla durata media di simili strutture ed alle tabelle economiche e tecniche esistenti e facilmente reperibili si ha:

A) serre costruite anni'90 metallo € 532.960,00

Coefficiente di svalutazione 28%
Valore netto € 383.731,20

B) serre Avanserra € 42.000,00

Coefficiente di svalutazione 10%
Valore netto € 37.800,00

Riepilo

•TERRENO € 38.886,10
•SERRE (anni'90) € 383.731,20
•AVANSERRE € 37.800,00
Sommano € 460.417,30

Mediando le due stime

€ 321.000,00 + € 460.417,30 = € 784.000,00/2 = € 390.708,65

Oltre ai risultati dei valori ottenuti con i metodi di valutazione sopra descritti, mediati e approssimati, sono state apportate le dovute detrazioni per la demolizione della cubatura realizzata non consentita (distanza dal confine inferiore a ml. 10,00) per il ripristino dei luoghi (demolizione muratura, solai, massetti di cemento, pavimentazione, dismissione infissi etc.) pari a € 50.000,00.

€ 390.708,65 - € 50.000,00 = € 340.708,65

Pertanto, più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari di cui all'incarico è € 340.708,65 arrotondato a € 340.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, fertilità, giacitura, ampiezza, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Marsala (TP) - Contrada Marcati	35351,00 mq	9,62 €/mq	€ 340.005,92	100,00%	€ 340.000,00
				Valore di stima:	€ 340.000,00



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.

Marsala, li 25/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Messina Renata Michela



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Marsala (TP) - Contrada Marcati

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fondo agricolo con serre sito nel comune di Marsala, Contrada Marcati o Santo Padre delle Perriere, Coord. Geografiche: 37°44'33" N 12°32'41"E, altitudine 40 m, esteso complessivamente ettari 3, are 53 e centiare 51 circa. L'appezzamento di terreno, di forma regolare e pianeggiante, con un ampio fronte sulla strada comunale in sterrato Marcati-Caviglia, confina con la predetta strada comunale Marcati- Caviglia, con la mediana della carreggiata interposta al terreno degli aventi causa di **** Omissis ****, con proprietà dei coniugi **** Omissis ****, da tre lati, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con **** Omissis ****. Il bene si trova in una zona a vocazione agricola ed è ben servito dalla viabilità provinciale: esso trovasi infatti in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 53 (sulla quale insiste il Santuario del Santo Padre delle Perriere) e la strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia. La viabilità è buona sia per quanto riguarda il raggiungimento del fondo agricolo, sia la viabilità interna che consente una buona circolazione dei mezzi agricoli. Il lotto è indicato in catasto al foglio di mappa 341: Particella 3 Ha 1.61.70 serra - U-R.D. € 826,76 - R.A. € 375,80 Particella 166 Ha 0.22.85 serra - U-R.D. € 116,83 - R.A. € 53,10 Particella 167 Ha 0.20.50 serra - U-R.D. € 104,81 - R.A. € 47,64 Particella 170 Ha 0.32.30 serra - U-R.D. € 165,15 - R.A. € 75,07 Particella 180 Ha 0.79.26 serra - U-R.D. € 405,25 - R.A. € 184,20 Particella 182 Ha 0.30.30 serra - U-R.D. € 154,92 - R.A. € 70,42 Particella 185 Ha 0.06.60 serra - U-R.D. € 33,75 - R.A. € 15,34 Il fondo agricolo è stato dato in affitto alla **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25.05.2016, n.60039 di Rep. e n. 27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n.10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part. (cfr. Allegato agli atti). Si accede al fondo dalla strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia, ubicata a Nord dell'azienda agricola, per mezzo di un cancello in metallo con apertura scorrevole e automatica (cfr. foto n. 2 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'intero fondo è recintato con rete metallica e paletti in cemento (cfr. foto n.3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Un altro cancello scorrevole in metallo, ubicato sulla strada in sterrato che costeggia il fondo sul lato Est, permette un accesso secondario all'azienda agricola (cfr. foto n. 3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dall'ingresso principale, superato il cancello, un lungo viale si sviluppa in direzione Nord-Sud, ricade interamente sulla particella 3, e corre per tutta la lunghezza del fondo agricolo dividendolo in due parti (cfr. foto nn. 1, 2 foto aerea tratta da Google Earth e foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nella proprietà, a destra (Ovest) del cancello principale di accesso, a delimitare il viale si sviluppa, per una lunghezza di circa ml. 150,00, una siepe di Cycas. Oltre alle piante ornamentali, sullo stesso lato Ovest, si susseguono quattordici serre realizzate negli anni '90, dalla pianta rettangolare di circa m 10,00 x m 35,00 ciascuna con copertura a volta (cfr. foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto con individuazione delle particelle e dei beni immobili - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre ricadono in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3, e distano dal confine Ovest circa ml. 2,00, e dalla strada comunale Marcati-Caviglia circa ml. 10,00. Ogni serra misura all'imposta dell'arco (gronda) circa ml. 3,00 e ml.4,50 al colmo della copertura. Ogni serra, dunque, ha una superficie di circa mq. 350,00. Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è di circa mq. 4.900 (350,00x14). La struttura è metallica in ferro zincato e la copertura a volta, anch'essa in metallo. Le serre, poi, sono rivestite con un telo di colore nero, traspirante, frangivento, frangisole, per preservare l'umidità e la salute del terreno e delle piante messe a dimora all'interno. In alcune delle citate serre, al momento, è condotta la coltivazione di Cycas in vaso pronte per il trapianto. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. Tali condotte sono ispezionabili tramite pozzetto di intercettazione posto nello snodo principale e in prossimità di entrata degli stessi tubi nelle serre. Lacqua convogliata all'interno dei tubi



principali, proveniente dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), per il prelievo di acque per uso irriguo (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Superando il gruppo di quattordici serre, sempre sul lato Ovest, si apre uno slargo sul quale insistono tre serre del tipo "Avanserra", indicate in planimetria con le lettere "A" "B" e "C" (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le "Avanserre" "A" e "B" ricadono sulla particella 170, mentre la serra "C" ricade in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3. Le "Avanserre" distano dal confine Ovest (particella 168 di altre ditte) ml. 2,00 circa. Le tre "Avanserre" ad uso agricolo di forma rettangolare, sono state realizzate con copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura che le pareti laterali sono in lamiera grecata di colore bianco. Alcune pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta che variano altezza (ml.0,80 - 1,80). L'areazione delle serre "A" e "B" avviene sia per mezzo di aperture senza infisso ubicate in prossimità dell'imposta dell'arco della copertura, cioè a circa ml.3,00, sia attraverso le porte scorrevoli di accesso di m. 4,00x3,00 circa, mentre, l'areazione della "Avanserra" "C" avviene attraverso delle aperture poste lungo le tamponature poste a Ovest e tramite aperture semicircolari collocate sui lati corti rivolti a Nord e a Sud (cfr. foto n. 26 e 27 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'ancoraggio al suolo delle "Avanserre" "A", "B" e "C" avviene sia mediante infissione diretta delle colonne portanti nel suolo e nella cementificazione, sia nei muri laterali. Le "Avanserre" "A" e "B" hanno dimensioni simili, la superficie di ciascuno è di circa mq.120.00 (mq. 240,00 "A" e "B"), l'altezza all'imposta, misurata all'intradosso della copertura, è di circa ml. 3.30 e di ml.4.60 al colmo. L'"Avanserra" "C", invece, ha una superficie di circa 320.00 mq., e stessa altezza all'imposta e al colmo delle precedenti "A" e "B" (cfr. Planimetria con coni ottici- Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). All'interno delle "Avanserra", indicate con la lettera "A" e "B", sono stati realizzati dei vani in muratura la cui copertura è con solaio in latero-cemento, legno o lamiera (cfr. disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nell'"Avanserra A" dalla porta scorrevole a due ante, dalle dimensioni di circa ml.4,00x3,00 posta a Est, la zona a destra (locale 1) è destinata al ricovero dei mezzi agricoli (cfr. foto n.12 e 13 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) e il pavimento è in cemento. Nel lato Est dell'"Avanserra A", lato nel quale è collocata la porta di accesso, la tamponatura è in lamiera grecata poggiante direttamente sulla base della pavimentazione in cemento; la tamponatura laterale rivolta a (Nord) poggia su un muro in calcarenite compatta di ml. 0,80 circa; la tamponatura Ovest poggia su un muro in calcarenite compatta rifinito con intonaco del tipo a rinzaffo di altezza pari a circa ml.1,80. In fondo alla serra, addossato alla tamponatura, è stato realizzato un locale tecnico (locale 2) in muratura con pareti con altezza di circa ml 2.60 e con solaio piano in latero-cemento posto a ml. 2,60 con spessore di circa ml. 0.20. L'aerazione del locale 2 avviene soltanto dalla porta di ingresso in metallo; la pavimentazione è in cemento e le pareti in traversato (cfr. foto n.14 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). La superficie utile di questo vano è di circa mq. 5,00 e il volume di circa mc.20,00. Poi, adiacente al locale 2, è stato realizzato un vano (locale 3), in muratura di mq. 26,25 (ml.7,50x3,50) con copertura realizzata con un solaio piano in latero-cemento posto ad altezza interna di ml.2,60 dello spessore di m. 0.20 e cubatura di circa mc. 93,00 circa. L'aerazione di questo locale 3 avviene per mezzo di una finestra, posta sulla parete Ovest, di ml 0.50x0.50. Il locale 3 è pavimentato con mattoni di ceramica di formato cm 60x60 di colore beige e i muri sono rifiniti con rinzaffo. Il locale 3 è stato realizzato in parte all'interno dell'"Avanserra A" e in parte nell'"Avanserra B". Adiacente al locale 3 si sviluppa il locale 4. Quest'ultimo locale 4 è posto interamente nell'"Avanserra B", è coperto in maniera provvisoria con lamiera grecata precaria ad unica falda inclinata posta ad altezza di ml. 2.60 e ml. 2.50. Il locale 4 ha una superficie utile di mq.23.65 (ml.5,50x4,30), è pavimentato con mattoni quadrati di cm. 60x60 di colore beige, le pareti sono rivestite con rinzaffo (cfr. foto n.16 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), ed è areato da una finestra di ml.0.80x0.60 collocata sulla



parete Est che si affaccia all'interno dell'"Avanserra B" (cfr. foto n.25 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dal locale 4 una porta conduce alla zona indicata con il numero 5 (cfr. foto n.17, 18 e 19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), nella quale è collocato un servizio igienico (locale 6 - cfr. foto n.19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), rialzato di cm. 40, coperto con struttura precaria e rifinito con pavimento in cemento. Sempre all'interno dell'"Avanserra B" è stato realizzato un altro vano in muratura con solaio in legno (locale 8 - cfr. foto n. 20,21,22,23 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Il locale 8 ha una superficie utile di circa mq.15,70 (3,25x4,84), altezza di ml. 2,90 e volume di circa mc. 65,00. E' pavimentato con mattoni di ceramica quadrati di cm. 60x60, le pareti interne sono rifinite con intonaco bianco, le pareti esterne con rinzaffo bianco e la porta d'ingresso è a due ante di legno e vetro. In adiacenza al locale 8 è collocato un bagno (locale 9) le cui pareti e la copertura sono in struttura precaria (lamiera). Il pavimento del bagno è rialzato di cm. 40 rispetto al pavimento della serra "B" e pavimentato con mattoni di cm. 20x20 di ceramica di colore verde. Dunque, la cubatura totale realizzata all'interno delle "Avanserre A e "B", tenendo conto soltanto dei locali n.2, n.3 e n.8 perché realizzati in muratura portante con copertura in latero-cemento e legno, è di circa mc. 178,00 (mc. 20,00+mc. 93,00+mc.65,00). Nel conteggio della cubatura realizzata all'interno delle serre "A" e "B" non si è tenuto conto dei locali coperti con lamiera in quanto struttura precaria facilmente rimovibile. L'"Avanserra C" alla data del sopralluogo era interamente libera e dedicata al ricovero di mezzi agricoli (cfr. foto n. 26, 27 e 28 e disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Ha una superficie di mq.320,00 circa (ml. 9,00x32,50), copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Le pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta. Oltre l'"Avanserra C", sono ubicate un primo gruppo di dieci serre dalle dimensioni di m.10,00 x 42,50 ciascuna. Ogni serra ha dunque una superficie di mq. 425,00 per un totale di circa mq.4.250 (m 425,00x10). Le serre sono state realizzate con struttura costituita da paletti di metallo e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con un film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In questo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivati meloni gialli (cfr. foto n. 7 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Segue poi uno spazio di passaggio e ancora un altro gruppo di 10 serre della stessa tipologia del primo gruppo. Il totale della superficie occupata da questa gamma di serre è di mq.8.500 (mq. 425x20). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Oltre, troviamo un altro gruppo di sei serre, ciascuna di dimensioni ml. 8,00x38,00, con una superficie complessiva di mq. 1.824 (mq. 304,00x6), uno spazio libero e ancora un altro gruppo di sei serre uguali alle precedenti. La struttura è costituita da paletti di cemento e copertura a volta in tubi zincati, rifinita con teli neri. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. Dunque la superficie complessiva è di mq. 3.648,00 (mq. 304,00x12). Attualmente le serre sono coltivate a meloni gialli gialli (cfr.foto n. 8 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Sulla parte (Est) sinistra rispetto all'ingresso principale e al viale di accesso all'Azienda Agricola, sono stati piantumati ulivi e palme, ricadenti sulla particella 3 (cfr. foto n. 1 e 2 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Oltre a questi alberi, è collocato un altro gruppo di serre che insiste sulle particelle 180,



182 e su parte della 185 (cfr. foto n. 1, 2, 5 – Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Per la precisione, sulle citate particelle, si sviluppa un primo gruppo di dodici serre dalle misure di ml. 8,00 x 50,00. Ciascuna serra ha una superficie di mq. 400,00 circa, per un totale, quindi, di mq.4.800,00 circa (mq.400,00x12). A interrompere la prima serie di serre, un passaggio di circa m. 2,00 delimita il primo gruppo di dodici serre da un altro gruppo di 5 serre delle stesse dimensioni delle prime, ml. 8,00 x 50,00, per un totale di mq.2.000,00 (mq.400,00x5). Poi, ancora un altro passaggio, e ancora un altro gruppo di sette serre con una superficie di mq.2.800,00 (mq.400,00x7). Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è complessivamente di circa mq.9.600,00 (mq.4.800+2.000+2.800). Quest'ultimo gruppo di serre, in numero totale di ventiquattro, è stato realizzato con struttura in paletti in cemento e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco è di circa ml.2,10, e di ml.3,40 al colmo. In quest'ultimo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivate piante ornamentali quali Cycas. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Il suddetto pozzo è protetto da un collare e una soletta di copertura in calcestruzzo. Proseguendo, sulla particella 3 è ubicato un locale deposito e sgombero di circa 16,00 mq. e 50,00 mc, realizzato in muratura con solaio in latero-cemento. La distanza del locale deposito alla recinzione posta sul confine Est è inferiore a ml. 10,00. Nel fondo agricolo, e precisamente nella particella 3, di fronte l'ingresso alla "Avanserra A", insiste il pozzo per il prelievo di acque per uso irriguo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui. A tale pozzo hanno diritto di attingimento acque anche le particelle 166, 167, 180, 182, e 185 come da autorizzazione all'attingimento delle acque (cfr. Allegato n.2).

Riepilogo Estensione complessiva lotto mq.
 35.351,00 Area occupata dalle serre circa mq. 27.208,00 N. 14 Serre mq. 4.900,00 (ml 10,00x35,00)x14 - particelle 170, 3 N. 20 Serre mq. 8.500,00 (ml 10,00x42,50)x20 - particelle 167, 3 N. 12 Serre mq. 3.648,00 (ml 8,00x38,00)x12 - particelle 167, 3 N. 24 Serre mq. 9.600,00 (ml 8,00x50,00)x24 - particelle 180,182,185 N. 3 "Avanserra" mq. 560,00(mq.120,00+120,00+320,00) - A-B p.lla 170 - C p.lla 170, 3 N. 1 Locale deposito mq. 16,00 mc. 50,000 - particella 3 Cubatura realizzata all'interno delle "Avanserre" "A" e "B" mc.178,00 (Locale 2 mc 20,000 -Locale 3 mc. 93,000 - Locale 8 mc. 65,000) Cubatura realizzata mc. 228,000 (mc.20,00+93,00+65,00+50,00)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 341, Part. 166, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 167, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 170, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 180, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 182, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 185, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 3, Qualità Serra

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. n. 47 del 28/02/1985, rilasciato dal Comune di Marsala in data 11/08/2023 (istanza con urgenza del 11/07/2023 prot.65125), il fondo agricolo, indicato al catasto terreni al foglio di mappa 341 Particelle 3,166,167,170,180,182,185, ricade in zona E/1 Verde Agricolo del Piano Comprensoriale n.1. L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni: Indice di edificabilità 0,03 mc/mq; Distanza dai confini mt. 10,00 Altezza massima mt. 8,00 Osservanza del decreto interministeriale dell'01/04/1968 n° 1404 distanze minime a protezione del nastro stradale; Destinazione edilizia attinente all'agricoltura, restano a carico della ditta gli oneri di urbanizzazione. Dal medesimo CDU le particelle non ricadono in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e non è stata oggetto di rettifica del D.A. n. 2694 del 15/06/2017. Il fondo è regolamentato dai Commi 3 e 7 della Deliberazione n. 223 del 20 aprile 2022, art. 46 - Strutture specializzate per l'agricoltura del "Regolamento Tipo Edilizio Unico della Regione Siciliana. Art. 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni e art. 29 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Marcati		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 341, Part. 166, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 167, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 170, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 180, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 182, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 185, Qualità Serra - Fg. 341, Part. 3, Qualità Serra	Superficie	35351,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un fondo agricolo con serre sito nel comune di Marsala, Contrada Marcati o Santo Padre delle Perriere, Coord. Geografiche: 37°44'33" N 12°32'41"E, altitudine 40 m, esteso complessivamente ettari 3, are 53 e centiare 51 circa. L'appezzamento di terreno, di forma regolare e pianeggiante, con un ampio fronte sulla strada comunale in sterrato Marcati-Caviglia, confina con la predetta strada comunale Marcati- Caviglia, con la mediana della carreggiata interposta al terreno degli aventi causa di **** Omissis ****, con proprietà dei coniugi **** Omissis ****, da tre lati, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con **** Omissis ****. Il bene si trova in una zona a vocazione agricola ed è ben servito dalla viabilità provinciale: esso trovasi infatti in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 53 (sulla quale insiste il Santuario del Santo Padre delle Perriere) e la strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia. La viabilità è buona sia per quanto riguarda il raggiungimento del fondo agricolo, sia la viabilità interna che consente una buona circolazione dei mezzi agricoli. Il lotto è indicato in catasto al foglio di mappa 341: Particella 3 Ha 1.61.70 serra - U-R.D. € 826,76 - R.A. € 375,80 Particella 166 Ha 0.22.85 serra - U-R.D. € 116,83 - R.A. € 53,10 Particella 167 Ha 0.20.50 serra - U-R.D. € 104,81 - R.A. € 47,64 Particella 170 Ha 0.32.30 serra - U-R.D. € 165,15 - R.A. € 75,07 Particella 180 Ha 0.79.26 serra - U-R.D. € 405,25 - R.A. € 184,20 Particella 182 Ha 0.30.30 serra - U-R.D. € 154,92 - R.A. € 70,42 Particella 185 Ha 0.06.60 serra - U-R.D. € 33,75 - R.A. € 15,34 Il fondo agricolo è stato dato in affitto alla **** Omissis **** con contratto stipulato dal Notaio Eugenio Galfano, il 25.05.2016, n.60039 di Rep. e n. 27379 di Racc., registrato il 31.05.2016 al n. 2161, trascritto il 01.06.2016 al n.10755 Reg. d'Ord. e n. 8459 Reg. Part. (cfr. Allegato agli atti). Si accede al fondo dalla strada comunale in sterrato Marcati- Caviglia, ubicata a Nord dell'azienda agricola, per mezzo di un cancello in metallo con apertura scorrevole e automatica (cfr. foto n. 2 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'intero fondo è recintato con rete metallica e paletti in cemento (cfr. foto n.3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Un altro cancello scorrevole in metallo, ubicato sulla strada in sterrato che costeggia il fondo sul lato Est, permette un accesso secondario all'azienda agricola (cfr. foto n. 3 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dall'ingresso principale, superato il cancello, un lungo viale si sviluppa in direzione Nord-Sud, ricade interamente sulla particella 3, e corre per tutta la lunghezza del fondo agricolo dividendolo in due parti (cfr. foto nn. 1, 2 foto aerea tratta da Google Earth e foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nella proprietà, a destra (Ovest) del cancello principale di accesso, a delimitare il viale si sviluppa, per una lunghezza di circa ml. 150,00, una siepe di Cycas. Oltre alle piante ornamentali, sullo stesso lato Ovest, si susseguono quattordici serre realizzate negli anni '90, dalla pianta rettangolare di circa m 10,00 x m 35,00 ciascuna con copertura a volta (cfr. foto aerea tratta dal sito Mappe Catasto con individuazione delle particelle e dei beni immobili - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le serre ricadono in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3, e distano dal confine Ovest circa ml. 2,00, e dalla strada comunale Marcati-Caviglia circa ml. 10,00. Ogni serra misura all'imposta dell'arco (gronda) circa ml. 3,00 e ml.4,50 al colmo della copertura. Ogni serra, dunque, ha una superficie di circa mq. 350,00. Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è di circa mq. 4.900 (350,00x14). La struttura è metallica in ferro zincato e la copertura a volta, anch'essa in metallo. Le serre, poi, sono rivestite con un telo di colore nero, traspirante, frangivento, frangisole, per preservare l'umidità e la salute del terreno e delle piante messe a dimora all'interno. In alcune delle citate serre, al momento, è condotta la coltivazione di Cycas in vaso pronte per il trapianto. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. Tali condotte sono ispezionabili tramite pozzetto di intercettazione posto nello snodo principale e in prossimità di entrata degli stessi tubi nelle</p>		



serre. L'acqua convogliata all'interno dei tubi principali, proveniente dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), per il prelievo di acque per uso irriguo (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Superando il gruppo di quattordici serre, sempre sul lato Ovest, si apre uno slargo sul quale insistono tre serre del tipo "Avanserra", indicate in planimetria con le lettere "A" "B" e "C" (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Le "Avanserre" "A" e "B" ricadono sulla particella 170, mentre la serra "C" ricade in parte sulla particella 170 e in parte sulla particella 3. Le "Avanserre" distano dal confine Ovest (particella 168 di altre ditte) ml. 2,00 circa. Le tre "Avanserre" ad uso agricolo di forma rettangolare, sono state realizzate con copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura che le pareti laterali sono in lamiera grecata di colore bianco. Alcune pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta che variano altezza (ml.0,80 - 1,80). L'areazione delle serre "A" e "B" avviene sia per mezzo di aperture senza infisso ubicate in prossimità dell'imposta dell'arco della copertura, cioè a circa ml.3,00, sia attraverso le porte scorrevoli di accesso di m. 4,00x3,00 circa, mentre, l'areazione della "Avanserra" "C" avviene attraverso delle aperture poste lungo le tamponature poste a Ovest e tramite aperture semicircolari collocate sui lati corti rivolti a Nord e a Sud (cfr. foto n. 26 e 27 Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). L'ancoraggio al suolo delle "Avanserre" "A", "B" e "C" avviene sia mediante infissione diretta delle colonne portanti nel suolo e nella cementificazione, sia nei muri laterali. Le "Avanserre" "A" e "B" hanno dimensioni simili, la superficie di ciascuno è di circa mq.120,00 (mq. 240,00 "A" e "B"), l'altezza all'imposta, misurata all'intradosso della copertura, è di circa ml. 3.30 e di ml.4.60 al colmo. L'"Avanserra" "C", invece, ha una superficie di circa 320,00 mq., e stessa altezza all'imposta e al colmo delle precedenti "A" e "B" (cfr. Planimetria con coni ottici- Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). All'interno delle "Avanserra", indicate con la lettera "A" e "B", sono stati realizzati dei vani in muratura la cui copertura è con solaio in latero-cemento, legno o lamiera (cfr. disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Entrando nell'"Avanserra A" dalla porta scorrevole a due ante, dalle dimensioni di circa ml.4,00x3,00 posta a Est, la zona a destra (locale 1) è destinata al ricovero dei mezzi agricoli (cfr. foto n.12 e 13 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica) e il pavimento è in cemento. Nel lato Est dell'"Avanserra A", lato nel quale è collocata la porta di accesso, la tamponatura è in lamiera grecata poggiante direttamente sulla base della pavimentazione in cemento; la tamponatura laterale rivolta a (Nord) poggia su un muro in calcarenite compatta di ml. 0,80 circa; la tamponatura Ovest poggia su un muro in calcarenite compatta rifinito con intonaco del tipo a rinzaffo di altezza pari a circa ml.1,80. In fondo alla serra, addossato alla tamponatura, è stato realizzato un locale tecnico (locale 2) in muratura con pareti con altezza di circa ml 2,60 e con solaio piano in latero-cemento posto a ml. 2,60 con spessore di circa ml. 0.20. L'aerazione del locale 2 avviene soltanto dalla porta di ingresso in metallo; la pavimentazione è in cemento e le pareti in traversato (cfr. foto n.14 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). La superficie utile di questo vano è di circa mq. 5,00 e il volume di circa mc.20,00. Poi, adiacente al locale 2, è stato realizzato un vano (locale 3), in muratura di mq. 26,25 (ml.7,50x3,50) con copertura realizzata con un solaio piano in latero-cemento posto ad altezza interna di ml.2,60 dello spessore di m. 0.20 e cubatura di circa mc. 93,00 circa. L'aerazione di questo locale 3 avviene per mezzo di una finestra, posta sulla parete Ovest, di ml 0.50x0.50. Il locale 3 è pavimentato con mattoni di ceramica di formato cm 60x60 di colore beige e i muri sono rifiniti con rinzaffo. Il locale 3 è stato realizzato in parte all'interno dell'"Avanserra A" e in parte nell'"Avanserra B". Adiacente al locale 3 si sviluppa il locale 4. Quest'ultimo locale 4 è posto interamente nell'"Avanserra B", è coperto in maniera provvisoria con lamiera grecata precaria ad unica falda inclinata posta ad altezza di ml. 2.60 e ml. 2.50. Il locale 4 ha una superficie utile di mq.23.65 (ml.5,50x4,30), è pavimentato con mattoni quadrati di cm. 60x60 di colore beige, le pareti sono rivestite con rinzaffo (cfr. foto n.16 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), ed è areato da una finestra di ml.0.80x0.60 collocata sulla parete Est che si affaccia all'interno dell'"Avanserra B" (cfr. foto n.25 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Dal locale 4 una porta conduce alla zona indicata con il numero 5 (cfr. foto n.17, 18 e 19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), nella quale è collocato un servizio igienico (locale 6 - cfr. foto n.19 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), rialzato di cm. 40, coperto con struttura precaria e rifinito con pavimento in cemento. Sempre all'interno dell'"Avanserra B" è stato realizzato un altro vano in muratura con solaio in legno (locale 8 - cfr. foto n. 20,21,22,23 - Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica). Il locale 8 ha una superficie utile di circa mq.15,70 (3,25x4,84), altezza di ml. 2,90 e volume di circa mc. 65,00. E' pavimentato con mattoni di ceramica quadrati di cm. 60x60, le pareti interne sono rifinite con intonaco bianco, le pareti esterne con rinzaffo bianco e la porta d'ingresso è a due ante di legno e vetro. In adiacenza al locale 8 è collocato un bagno (locale 9) le cui pareti e la copertura sono in struttura precaria (lamiera). Il pavimento del bagno è rialzato di cm. 40 rispetto al pavimento della serra "B" e pavimentato con mattoni di cm. 20x20 di ceramica di colore verde. Dunque, la cubatura totale realizzata all'interno delle "Avanserre A e "B", tenendo conto soltanto dei locali n.2, n.3 e n.8 perché realizzati in muratura portante con copertura in latero-cemento e legno, è di circa mc. 178,00 (mc. 20,00+mc. 93,00+mc.65,00). Nel conteggio della cubatura realizzata all'interno delle serre "A" e "B" non si è tenuto conto dei locali coperti con lamiera in quanto struttura precaria facilmente rimovibile. L'"Avanserra C" alla data del sopralluogo era interamente libera e dedicata al ricovero di mezzi agricoli (cfr. foto n. 26, 27 e 28 e disegni - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Ha una superficie di mq.320,00 circa (ml. 9,00x32,50), copertura a volta, struttura portante con profilati cavi in acciaio zincato a caldo, giuntati mediante componenti che garantiscono la massima



	<p>resistenza e semplicità di montaggio e smontaggio; le colonne portanti sono state realizzate in acciaio tubolare zincato a caldo; le capriate sono composte da strutture reticolari con puntoni, aste e tiranti di acciaio tubolare zincato a caldo. Anche le controventature sono state realizzate in acciaio tubolare zincato; sia la copertura, che le pareti laterali, sono in lamiera grecata di colore bianco. Le pareti esterne sono fissate su muri in conci di calcarenite compatta. Oltre l'"Avanserra C", sono ubicate un primo gruppo di dieci serre dalle dimensioni di m.10,00 x 42,50 ciascuna. Ogni serra ha dunque una superficie di mq. 425,00 per un totale di circa mq.4.250 (m 425,00x10). Le serre sono state realizzate con struttura costituita da paletti di metallo e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con un film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. In questo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivati meloni gialli (cfr. foto n. 7 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Segue poi uno spazio di passaggio e ancora un altro gruppo di 10 serre della stessa tipologia del primo gruppo. Il totale della superficie occupata da questa gamma di serre è di mq.8.500 (mq. 425x20). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Oltre, troviamo un altro gruppo di sei serre, ciascuna di dimensioni ml. 8,00x38,00, con una superficie complessiva di mq. 1.824 (mq. 304,00x6), uno spazio libero e ancora un altro gruppo di sei serre uguali alle precedenti. La struttura è costituita da paletti di cemento e copertura a volta in tubi zincati, rifinita con teli neri. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco, è di circa ml. 2,10, e di ml. 3,40 al colmo. Dunque la superficie complessiva è di mq. 3.648,00 (mq. 304,00x12). Attualmente le serre sono coltivate a meloni gialli gialli (cfr. foto n. 8 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n. 1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Sulla parte (Est) sinistra rispetto all'ingresso principale e al viale di accesso all'Azienda Agricola, sono stati piantumati ulivi e palme, ricadenti sulla particella 3 (cfr. foto n. 1 e 2 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Oltre a questi alberi, è collocato un altro gruppo di serre che insiste sulle particelle 180, 182 e su parte della 185 (cfr. foto n. 1, 2, 5 - Allegato n.1 Documentazione fotografica e planimetrica). Per la precisione, sulle citate particelle, si sviluppa un primo gruppo di dodici serre dalle misure di ml. 8,00 x 50,00. Ciascuna serra ha una superficie di mq. 400,00 circa, per un totale, quindi, di mq.4.800,00 circa (mq.400,00x12). A interrompere la prima serie di serre, un passaggio di circa m. 2,00 delimita il primo gruppo di dodici serre da un altro gruppo di 5 serre delle stesse dimensioni delle prime, ml. 8,00 x 50,00, per un totale di mq.2.000,00 (mq.400,00x5). Poi, ancora un altro passaggio, e ancora un altro gruppo di sette serre con una superficie di mq.2.800,00 (mq.400,00x7). Il totale della superficie occupata da questa tipologia di serre è complessivamente di circa mq.9.600,00 (mq.4.800+2.000+2.800). Quest'ultimo gruppo di serre, in numero totale di ventiquattro, è stato realizzato con struttura in paletti in cemento e copertura a volta in tubi zincati e rifinite con film trasparente in polietilene. L'altezza, misurata all'imposta dell'arco è di circa ml.2,10, e di ml.3,40 al colmo. In quest'ultimo gruppo di serre, alla data del sopralluogo, erano coltivate piante ornamentali quali Cycas. Le serre dispongono di impianto irriguo a goccia di adduzione principale interrato servente con apposizione di tubazione. L'acqua proviene dal pozzo di acqua viva, ubicato nella particella 3 (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica e planimetrica), (pozzo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui) viene mandata in pressione dall'esercizio dell'elettropompa. Il suddetto pozzo è protetto da un collare e una soletta di copertura in calcestruzzo. Proseguendo, sulla particella 3 è ubicato un locale deposito e sgombero di circa 16,00 mq. e 50,00 mc, realizzato in muratura con solaio in latero-cemento. La distanza del locale deposito alla recinzione posta sul confine Est è inferiore a ml. 10,00. Nel fondo agricolo, e precisamente nella particella 3, di fronte l'ingresso alla "Avanserra A", insiste il pozzo per il prelievo di acque per uso irriguo munito di concessione trentennale e preferenziale n.1858 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani per un'utenza complessiva annua non superiore a mc. 23.700 annui. A tale pozzo hanno diritto di attingimento acque anche le particelle 166, 167, 180, 182, e 185 come da autorizzazione all'attingimento delle acque (cfr. Allegato n.2). Riepilogo Estensione complessiva lotto mq. 35.351,00 Area occupata dalle serre circa mq. 27.208,00 N. 14 Serre mq. 4.900,00 (ml 10,00x35,00)x14 - particelle 170, 3 N. 20 Serre mq. 8.500,00 (ml 10,00x42,50)x20 - particelle 167, 3 N. 12 Serre mq. 3.648,00 (ml 8,00x38,00)x12 - particelle 167, 3 N. 24 Serre mq. 9.600,00 (ml 8,00x50,00)x24 - particelle 180,182,185 N. 3 "Avanserra" mq. 560,00(mq.120,00+120,00+320,00) - A-B p.lla 170 - C p.lla 170, 3 N. 1 Locale deposito mq. 16,00 mc. 50,000 - particella 3 Cubatura realizzata all'interno delle "Avanserre" "A" e "B" mc.178,00 (Locale 2 mc 20,000 -Locale 3 mc. 93,000 - Locale 8 mc. 65,000) Cubatura realizzata mc. 228,000 (mc.20,00+93,00+65,00+50,00)</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Marsala il 22/10/1994

Reg. gen. 17240 - Reg. part. 14194

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 22.10.1994 ai nn. 17240/14194 del 12.10.1994, in notar La Rocca Francesco da Marsala, rep. n° 3962, a favore e contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** ed **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in usufrutto: - Abitazione in Marsala foglio 85 particella 1422 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 1422 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 1423 Beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 55 particella 94 Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 89 - Terreno in Marsala foglio 85 particella 90 - Terreno in Marsala foglio 71 particella 331 - Terreno in Marsala foglio 71 particella 332 - Terreno in Mazara Del Vallo foglio 12 particella 239

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Marsala il 06/12/2013

Reg. gen. 22518 - Reg. part. 18354

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.12.2013 ai nn. 22518/18354, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.10.2013, Ufficiale Giudiziario da Marsala, rep. n°1121/2013, a favore della **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

- **Atto di locazione ultraventennale**

Trascritto a Marsala il 01/06/2016

Reg. gen. 10755 - Reg. part. 8459

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: a favore di **** Omissis **** con sede in Marsala (TP) - codice fiscale **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Marsala il 27/07/2016

Reg. gen. 14465 - Reg. part. 11249

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27.07.2016 ai nn. 14465/11249, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.06.2016, Ufficiale Giudiziario da Marsala, rep. n°912/2016, a favore della **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** ed **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto Beni di **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 di usufrutto: - Terreno in Marsala foglio 341 particella 3 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 166 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 167 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 170 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 180 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 182 - Terreno in Marsala foglio 341 particella 185

