

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 19/2019 del R. G. E.

- creditore procedente:

*---omissis---
con sede in ---omissis---, ---omissis---*

- creditore intervenuto:

---omissis--- C.F. ---omissis---, P. IVA ---omissis---

- debitore:

*---omissis---
nato a ---omissis--- il ---omissis---, c.f. ---omissis---*

G.E. Dr. Sole Gaetano

Custode Giudiziario Avv. Milazzo Vincenzo

ELABORATO PERITALE

LOTTO N. 2

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675

Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812

esercente in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17

Cellulare: 3208193348

Email: ing.giovanxfanara@gmail.com

PEC: giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO N. 2

Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi/Acquavite

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq. 1.860 e nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di 5.050 mq catastali, non edificabile per mancato raggiungimento del lotto minimo, il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi/Acquavite. La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

I terreni in vendita per il diritto di piena proprietà sono identificati al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 19/part. 251 (mq. 380), foglio 28/part. 29 (mq. 290) e foglio 28/part. 124 (mq. 1190). In particolare, le particella fg. 19/251 e fg. 28/29, separati da stradella in c.da Acquavite che ne consente l'accesso ad entrambi, sono terreni acclivi di forma irregolare e ricoperti da folti canneti, mentre il terreno fg. 28/124, in c.da Fraginesi, è un terreno scosceso a margine di un vallone, difficilmente accessibile. I suddetti terreni ricadono in z.t.o. E.4 del P.R.G. comunale (zona di tutela dei valloni e dei margini). In tali particelle non è consentita l'edificazione.

Il terreno in vendita per il diritto di nuda proprietà è identificato al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 136 (mq. 5050). Tale particella di terreno, a cui si accede agevolmente da stradella interpoderale in c.da Fraginesi, presenta giacitura pressoché pianeggiante e forma regolare; il terreno allo stato attuale si presenta incolto e non dotato di recinzioni perimetrali. Quest'ultima particella ricade in zona C3.3 del P.R.G. comunale ma non è consentita l'edificare per mancato raggiungimento della superficie minima.

Dati catastali:

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 19, particella 251, qualità canneto cl. 2, Superficie are 03 ca 80, R.D. € 2,26 R.A. € 0,59;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 29, qualità canneto cl. 1, Superficie are 02 ca 90, R.D. € 2,55 R.A. € 0,67;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 124, qualità pascolo cl. 1, Superficie are 11 ca 90, R.D. € 1,54 R.A. € 0,61;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 136, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 50 ca 50, R.D. € 46,95 R.A. € 15,65;

Confini:

Il terreno Fg. 19/251 confina a nord con part. 249, a est e sud con part. 252, a ovest in parte con stradella c.da Acquavite ed in parte con part. 250;

Il terreno Fg. 28/29 confina a nord con part. 30, a est con stradella c.da Acquavite, a sud con part. 28 e a ovest con part. 15.

Il terreno Fg. 28/124 confina a nord con part. 272 con annesso fabbricato, a est con part. 125, a sud con part. 173 e a ovest con part. 99.

Il terreno fg. 28/136 confina a nord con partt. 312, 311, 394, 395, 116, a est con part. 718, a sud con stradella C.da Fraginesi, a ovest con part. 297.

Stato di manutenzione: I terreni sono incolti

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le particelle 251 e 29 ricadono interamente in z.t.o. E.4 (zona di tutela dei Valloni e dei margini) e sono interessate da fascia di rispetto da risorse idriche (RI), la part. 124 ricade in parte in z.t.o.



E.4, come prima definita, ed in parte in z.t.o. E.2 (zona agricola di interesse paesaggistico ambientale). Il terreno fg. 28 part. 136 ricade interamente in z.t.o. C3.3 (zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”).

Inoltre, porzione di particella 251 del fg. 19 e porzione di part. 29 del fg. 28 sono interessate da Regia Trazzera n. 454.

Note: -

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Le particelle di terreno in oggetto sono ubicate in Castellammare del Golfo, tra la c.da Fraginesi e la c.da Acquavite La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata. La zona, nelle sue immediate vicinanze, è sprovvista di servizi.

I terreni distano mediamente circa 7 km dal Centro del Comune di Castellammare del Golfo percorrendo la S.S. 187, circa 11 km dal raccordo autostradale A29 e circa 4 km dalla spiaggia di Guida Loca.

3 - STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 27/02/2020 in presenza del custode giudiziario, i lotti si presentavano liberi e accessibili. Si segnala che la part. 124 del fg. 28, essendo situata ai margini di un vallone e confinante a monte con abitazioni altrui, è difficilmente accessibile.

4 – TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla scorta della relazione notarile, gli immobili Fg. 19/251, Fg. 28/29 e Fg. 28/124, risultano pervenute per l'intera proprietà:

- a ---omissis--- in forza del contratto di donazione del 27/06/2003 rep. n. 168241 in notar Salvatore Li Puma di Corleone, reg.to a Corleone in data 11/07/2003 al n. 3744/1V e trascritto a Trapani il 14/07/2003 ai n. 16883/13695 da potere di ---omissis--- nata a Palermo il ---omissis---.
- in precedenza, a ---omissis--- per la quota indivisa pari a 1/6 dell'intero per successione legittima al padre ---omissis--- deceduto a Palermo il ---omissis--- (Dich. succ. n. 26 vol. 1872 Uff. Successioni di Palermo) e per la quota indivisa pari a 4/6 dell'intero in forza di atto di donazione del 10/03/1980 rep. n. 29494 in notar Ugo Berizia di Palermo, reg.to a Palermo il 17/03/1980 al n. 5725 e trascritto a Trapani il 17/03/1980 ai nn. 5908/5309 da potere di ---omissis--- (vedova ---omissis---) nata a Palermo il 18/11/1898 ed altresì in per averle successivamente adottate con atto di divisione del 21/11/1994 rep. n. 37472 in notar ugo Berizia, reg.to a Palermo il 01/12/1994 al n. 12191 e trascritto a Trapani il 30/11/1994 ai nn. 19453/15928.

L'intera nuda proprietà del terreno fg. 28/136 risulta essere pervenuta a ---omissis---:

- per la quota indivisa pari a 1/2 dell'intero, per acquisto in virtù dell'atto di compravendita del 24/04/2002 rep. n. 11848 in notar Maurizio Citrolo di Palermo, reg.to a Palermo il 10/05/2002 al n. 1935/1V e trascritto a Trapani il 24/05/2002 ai nn. 10957/9071 da potere di ---omissis--- nato a Palermo il ---omissis--- e ---omissis--- nato a Palermo il ---omissis---;
- per la restante quota indivisa pari a 1/2 per acquisto in virtù dell'atto di compravendita del 27/11/2003 rep. n. 172607 in notar Li Puma Salvatore di Corleone, reg.to a Corleone il 15/12/2003 al n. 1464/1T e trascritto a Trapani il 19/12/2003 ai nn. 30410/24323 da potere di ---omissis--- nato a Palermo il ---omissis--- .

Si precisa che il diritto di usufrutto sull'immobile in oggetto appartiene alla sig.ra ---omissis--- nata a Palermo il ---omissis--- per averlo acquistato in virtù del succitato atto di compravendita del 24/04/2002 rep. n. 11848 in notar Maurizio Citrolo di Palermo.



Allo stato attuale, i seguenti beni:

- **N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 19, part. 251**
- **N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28 part. 29**
- **N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28 part. 124**

appartengono a:

- ---omissis---, nato a Palermo il ---omissis---, c.f. ---omissis---, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1

e vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà della quota di 1/1**.

mentre i seguenti beni:

- **N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28 part. 136**

appartengono a:

- ---omissis---, nato a Palermo il ---omissis---, c.f. ---omissis---, per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1;
- ---omissis---, nata a Palermo il ---omissis---, c.f. ---omissis---, per il diritto di usufrutto della quota di 1/1;

e vengono posti in vendita per il diritto di **nuda proprietà della quota di 1/1**.

5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come risulta da visure storiche estratte presso il catasto di Trapani, i beni immobili costituenti il presente lotto risultano iscritti al catasto in data antecedente all'Impianto meccanografico del 12/08/1977.

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

6 – PRECISAZIONI

-

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 *Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente*

7.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* -----

7.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* -----

7.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* -----

7.1.4 *Altre limitazioni d'uso: porzione di particella 251 del fg. 19 e porzione di part. 29 del fg. 28 sono interessate da Regia Trazzera n. 454.*

7.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto:

- **Ipoteca legale** iscritta il 9 febbraio 2010 al n. 631 RP a favore di Serit Sicilia spa per un montante ipotecario di € 387.848,60
- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 27 dicembre 2012 al n. 19490 RP a favore dell'Erario dello Stato



- **Decreto di sequestro conservativo** trascritto il 27 dicembre 2016 al n. 18209 RP a favore della ---omissis---, al quale risulta annotata in data 8 febbraio 2019 al n. 367 RP sentenza di condanna esecutiva a favore della ---omissis---;
- **Ipoteca legale** iscritta il 11 aprile 2018 al n. 672 RP a favore di Riscossione Sicilia spa per un montante ipotecario di € 12.818.993,32

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

9 - NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le particelle 251 e 29 ricadono interamente in z.t.o. E.4 (zona di tutela dei Valloni e dei margini) e sono interessate da fascia di rispetto da risorse idriche (RI), la part. 124 ricade in parte in z.t.o. E.4, come prima definita, ed in parte in z.t.o. E.2 (zona agricola di interesse paesaggistico ambientale). Il terreno fg. 28 part. 136 ricade interamente in z.t.o. C3.3 (zona di residenza stagionale con tipologia a "case sparse").

Inoltre, porzione di particella 251 del fg. 19 e porzione di part. 29 del fg. 28 sono interessate da Regia Trazzera n. 454.

10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter espletare correttamente il mandato del Giudice e verificare la legittimità urbanistica e catastale del lotto in oggetto, oltre ad aver richiesto il certificato di destinazione urbanistica delle particelle ha acquisito gli estratti di mappa catastali presso il catasto di Trapani. Copia di tale documentazione si allega alla presente relazione di stima.

10.1 *Elenco delle pratiche edilizie presentate*

-

10.2 *Conformità urbanistica*

- Lo stato delle particelle di terreno in oggetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

10.3 *Conformità catastale*

- Lo stato delle particelle di terreno in oggetto è conforme all'estratto di mappa catastale.

11 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO N. 2

Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fragnesi/Acquavite

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq. 1.860 e nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di 5.050 mq catastali, non edificabile per mancato raggiungimento del lotto minimo, il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fragnesi/Acquavite. La zona è a prevalente



destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

I terreni in vendita per il diritto di piena proprietà sono identificati al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 19/part. 251 (mq. 380), foglio 28/part. 29 (mq. 290) e foglio 28/part. 124 (mq. 1190). In particolare, le particella fg. 19/251 e fg. 28/29, separati da stradella in c.da Acquavite che ne consente l'accesso ad entrambi, sono terreni acclivi di forma irregolare e ricoperti da folti canneti, mentre il terreno fg. 28/124, in c.da Fraginesi, è un terreno scosceso a margine di un vallone, difficilmente accessibile. I suddetti terreni ricadono in z.t.o. E.4 del P.R.G. comunale (zona di tutela dei valloni e dei margini). In tali particelle non è consentita l'edificazione.

Il terreno in vendita per il diritto di nuda proprietà è identificato al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 136 (mq. 5050). Tale particella di terreno, a cui si accede agevolmente da stradella interpoderale in c.da Fraginesi, presenta giacitura pressoché pianeggiante e forma regolare; il terreno allo stato attuale si presenta incolto e non dotato di recinzioni perimetrali. Quest'ultima particella ricade in zona C3.3 del P.R.G. comunale ma non è consentita l'edificare per mancato raggiungimento della superficie minima.

Dati catastali:

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 19, particella 251, qualità canneto cl. 2, Superficie are 03 ca 80, R.D. € 2,26 R.A. € 0,59;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 29, qualità canneto cl. 1, Superficie are 02 ca 90, R.D. € 2,55 R.A. € 0,67;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 124, qualità pascolo cl. 1, Superficie are 11 ca 90, R.D. € 1,54 R.A. € 0,61;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 136, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 50 ca 50, R.D. € 46,95 R.A. € 15,65;

Confini:

Il terreno Fg. 19/251 confina a nord con part. 249, a est e sud con part. 252, a ovest in parte con stradella c.da Acquavite ed in parte con part. 250;

Il terreno Fg. 28/29 confina a nord con part. 30, a est con stradella c.da Acquavite, a sud con part. 28 e a ovest con part. 15.

Il terreno Fg. 28/124 confina a nord con part. 272 con annesso fabbricato, a est con part. 125, a sud con part. 173 e a ovest con part. 99.

Il terreno fg. 28/136 confina a nord con partt. 312, 311, 394, 395, 116, a est con part. 718, a sud con stradella C.da Fraginesi, a ovest con part. 297.

Stato di manutenzione: I terreni sono incolti

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le particelle 251 e 29 ricadono interamente in z.t.o. E.4 (zona di tutela dei Valloni e dei margini) e sono interessate da fascia di rispetto da risorse idriche (RI), la part. 124 ricade in parte in z.t.o. E.4, come prima definita, ed in parte in z.t.o. E.2 (zona agricola di interesse paesaggistico ambientale). Il terreno fg. 28 part. 136 ricade interamente in z.t.o. C3.3 (zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”).

Inoltre, porzione di particella 251 del fg. 19 e porzione di part. 29 del fg. 28 sono interessate da Regia Trazzera n. 454.

Note: -

Si riporta in tabella la superficie commerciale del lotto:



SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	z.t.o. P.R.G.C.	Riferimenti catastali	Sup. Comm. (mq)
Terreno agricolo	E4	N.C.T. di Castellammare del Golfo, fg. 19 part. 251	380
Terreno agricolo	E4	N.C.T. di Castellammare del Golfo, fg. 28 part. 29	290
Terreno agricolo	E2 - E4	N.C.T. di Castellammare del Golfo, fg. 28 part. 124	1190
Terreno agricolo	C3.3	N.C.T. di Castellammare del Golfo, fg. 28 part. 136	5.050
LOTTO 2 – Superficie commerciale totale [mq]			6.910

11.1 Caratteristiche e stato di manutenzione.

Le particella fg. 19/251 e fg. 28/29, separati da stradella in c.da Acquavite che ne consente l'accesso ad entrambi, sono terreni acclivi di forma irregolare e ricoperti da folti canneti, mentre il terreno fg. 28/124, in c.da Fragnesi, è un terreno scosceso a margine di un vallone, difficilmente accessibile. Il terreno identificato fg. 28/136, a cui si accede agevolmente da stradella interpodereale in c.da Fragnesi, presenta giacitura pressoché pianeggiante e forma regolare. I terreni sono incolti.

12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO N. 2

Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fragnesi/Acquavite

Le particelle fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124 (mq. 1.860 complessivi) vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. La part. fg. 28/136 (mq. 5050) viene posta in vendita per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

12.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo. Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Castellammare del Golfo. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

12.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, della destinazione d'uso urbanistica, dei vincoli, dello stato conservativo, e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, si perviene ai seguenti valori unitari in relazione alla destinazione d'uso:



- Bene n. 1) Terreni fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124: **1,00 €/mq**
- Bene n. 2) Terreno fg. 28/136: **3,00 €/mq**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali determinate nel precedente paragrafo.

LOTTO 2 <i>Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi/Acquavite</i>	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene n. 1) Terreni fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124:	1860 mq	1,00 €/mq	€ 1.860,00
Bene n. 2) Terreno fg. 28/136:	5050 mq	3,00 €/mq	€ 15.150,00
Valore intera proprietà LOTTO 2	€ 17.010,00		

12.3.1 Valutazione del bene n. 1 in relazione alle quote e ai diritti in vendita

Poiché i terreni fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124 vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, il valore di stima è esattamente quello già determinato nel precedente paragrafo 12.3, cioè pari a **€ 1.860,00**

12.3.2 Valutazione del bene n. 2 in relazione alle quote e ai diritti in vendita

Poiché il terreno fg. 28/136 è posto in vendita per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, si stima il valore della nuda proprietà detraendo al valore dell'intera proprietà, già stimata in € 15.150,00, il valore dell'usufrutto determinato in relazione all'età dell'usufruttuario e al saggio di interesse legale in vigore (0,5 %).

Considerata l'età dell'usufruttuaria, pari a 70 anni, il valore della nuda proprietà risulta pari all'60% del valore dell'intera proprietà.

Pertanto, la nuda proprietà per la quota di 1/1 del bene in oggetto è pari a € 15.150,00 x 60% = **€ 9.090,00**

12.3.3 Tabella riepilogativa del valore dei beni in relazione a quote e diritti in vendita

Riassumendo in formato tabellare:

Identificativo bene	Diritto	Quota	Valore stimato
Bene n. 1) Terreni fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124:	Intera proprietà	1/1	€ 1.860,00
Bene n. 2) Terreno fg. 28/136:	Nuda proprietà	1/1	€ 9.090,00
STIMA LOTTO 2 (in relazione a quote e diritti in vendita)			€ 10.950,00



12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**LOTTO 2**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.642,50
Riduzione monetaria: arrotondamento	€ 307,50
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto**LOTTO 2**

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico della procedura:	€ 9.000,00
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico dell'acquirente:	€ 9.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 03/10/2020

L'Esperto estimatore
Ing. Fanara Giovanni



13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 2

Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fraginesi/Acquavite

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq. 1.860 e nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di 5.050 mq catastali, non edificabile per mancato raggiungimento del lotto minimo, il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fraginesi/Acquavite. La zona è a prevalente destinazione residenziale a carattere stagionale con tipologia a “case sparse” del tipo unifamiliare singola o accorpata.

I terreni in vendita per il diritto di piena proprietà sono identificati al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 19/part. 251 (mq. 380), foglio 28/part. 29 (mq. 290) e foglio 28/part. 124 (mq. 1190). In particolare, le particella fg. 19/251 e fg. 28/29, separati da stradella in c.da Acquavite che ne consente l'accesso ad entrambi, sono terreni acclivi di forma irregolare e ricoperti da folti canneti, mentre il terreno fg. 28/124, in c.da Fraginesi, è un terreno scosceso a margine di un vallone, difficilmente accessibile. I suddetti terreni ricadono in z.t.o. E.4 del P.R.G. comunale (zona di tutela dei valloni e dei margini). In tali particelle non è consentita l'edificazione.

Il terreno in vendita per il diritto di nuda proprietà è identificato al N.C.T. di Castellammare del Golfo al foglio 28, part. 136 (mq. 5050). Tale particella di terreno, a cui si accede agevolmente da stradella interpoderale in c.da Fraginesi, presenta giacitura pressoché pianeggiante e forma regolare; il terreno allo stato attuale si presenta incolto e non dotato di recinzioni perimetrali. Quest'ultima particella ricade in zona C3.3 del P.R.G. comunale ma non è consentita l'edificare per mancato raggiungimento della superficie minima.

Dati catastali:

1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 19, particella 251, qualità canneto cl. 2, Superficie are 03 ca 80, R.D. € 2,26 R.A. € 0,59;
2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 29, qualità canneto cl. 1, Superficie are 02 ca 90, R.D. € 2,55 R.A. € 0,67;
3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 124, qualità pascolo cl. 1, Superficie are 11 ca 90, R.D. € 1,54 R.A. € 0,61;
4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 136, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 50 ca 50, R.D. € 46,95 R.A. € 15,65;

Confini:

Il terreno Fg. 19/251 confina a nord con part. 249, a est e sud con part. 252, a ovest in parte con stradella c.da Acquavite ed in parte con part. 250;

Il terreno Fg. 28/29 confina a nord con part. 30, a est con stradella c.da Acquavite, a sud con part. 28 e a ovest con part. 15.

Il terreno Fg. 28/124 confina a nord con part. 272 con annesso fabbricato, a est con part. 125, a sud con part. 173 e a ovest con part. 99.

Il terreno fg. 28/136 confina a nord con partt. 312, 311, 394, 395, 116, a est con part. 718, a sud con stradella C.da Fraginesi, a ovest con part. 297.

Stato di manutenzione: I terreni sono incolti

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellammare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 13/01/2019 n. 5/20 secondo cui le particelle 251 e 29 ricadono interamente in z.t.o. E.4 (zona di tutela dei Valloni e dei margini) e sono interessate da fascia di rispetto da risorse idriche (RI), la part. 124 ricade in parte in z.t.o. E.4, come prima definita, ed in parte in z.t.o. E.2 (zona agricola di interesse paesaggistico



ambientale). Il terreno fg. 28 part. 136 ricade interamente in z.t.o. C3.3 (zona di residenza stagionale con tipologia a “case sparse”).

Inoltre, porzione di particella 251 del fg. 19 e porzione di part. 29 del fg. 28 sono interessate da Regia Trazzera n. 454.

Note: -

Prezzo base d'asta: € 9.000,00



14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 2

Intera proprietà di terreni agricoli di complessivi mq. 1.860 catastali e nuda proprietà di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. di mq. 5050 catastali, siti in Castellammare del Golfo, c/da Fragnesi/Acquavite			
<i>Le particelle fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124 (mq. 1.860 complessivi) vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. La part. fg. 28/136 (mq. 5050) viene posta in vendita per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.</i>			
Prezzo base d'asta: € 9.000,00			
Ubicazione:	Castellammare del Golfo, c.da Fragnesi/c.da Acquavite		
Diritti reali:	Piena proprietà Terreni fg. 19/25, fg. 28/29 e fg. 28/124	Quota	1/1
	Nuda proprietà Terreno fg. 28/136	Quota	1/1
Dati catastali:	<ol style="list-style-type: none"> 1. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 19, particella 251, qualità canneto cl. 2, Superficie are 03 ca 80, R.D. € 2,26 R.A. € 0,59; 2. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 29, qualità canneto cl. 1, Superficie are 02 ca 90, R.D. € 2,55 R.A. € 0,67; 3. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 124, qualità pascolo cl. 1, Superficie are 11 ca 90, R.D. € 1,54 R.A. € 0,61; 4. N.C.T. di Castellammare del Golfo, foglio 28, particella 136, qualità vigneto cl. 2, Superficie are 50 ca 50, R.D. € 46,95 R.A. € 15,65; 		
Stato conservativo:	Terreni incolti		
Descrizione:	Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamenti di terreno a destinazione agricola di complessivi mq. 1.860 e nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ricadente in zona C3.3 del P.R.G. comunale, di 5.050 mq catastali, non edificabile per mancato raggiungimento del lotto minimo, il tutto sito in Castellammare del Golfo, c.da Fragnesi/Acquavite.		
Classe energetica	-		
Note	-		

