

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via per Monte Bonifato, 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	13
Titolarità.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	13
Confini.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	14
Consistenza.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	14

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
Stato conservativo.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	20
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	20
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto.....	21
Stima / Formazione lotti .....	21

<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 30/07/2018, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in Via Gorizia, 4 - 91013 - Calatafimi-Segesta (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via per Monte Bonifato, 4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA PER MONTE BONIFATO, 4**

---

L'immobile è sito nella via per Monte Bonifato, 22, nel Comune di Alcamo ed è censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n°54, particella 39, sub. 4, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario di 1/3 indiviso dell'immobile suddetto a seguito di atto di donazione redatto dal Notaio Gaspare Spedela, il 12/08/1982, rep. 149.940, registrato a Trapani il 10/09/1982, Reg. Generale 2897, Raccolta 017896, donazione effettuata dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a New Yorl il 03/09/1906 e deceduta ad Alcamo il 29/08/1982. Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento posto al terzo piano di un piccolo edificio condominiale composto nella sua interezza di quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. La struttura dell'immobile è del tipo intelaiata in cemento armato, con solai in latero cemento e copertura a falde cotrapposte accessibile per sola manutenzione. L'immobile è posto in zona periferica del centro abitato, lungo la strada che permette l'accesso al Monte Bonifato. Per tale motivo, la zona non è direttamente fornita di servizi di prima necessità nè di altre attività commerciali al dettaglio. Distanti sono anche gli uffici pubblici per i servizi al cittadino, che devono essere raggiunti tramite autovettura. L'immobile confina a Nord con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 730 e con la via per Monte Bonifato, ad Ovest con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2689, a Sud con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2691 ed ad Est con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 41. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica mediante accesso carrabile e pedonale, mentre l'accesso all'appartamento avviene mediante una scala esterna ad uso dell'intero stabile. La proprietà è dotata di parcheggio privato nel piano seminterrato. L'edificio presenta una forma in pianta rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Durante il soprallugo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due lotti di terreno siti in contrada Fegotto, in prossimità del Fiume Caldo e della Stazione termale "Terme Gorga". Sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°3, particelle 98 e 103, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario degli immobili suddetti giusto decreto di trasferimento del 18 dicembre 2008, trascritto il 28 luglio 2011, Registro particolare n. 11945. Il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 103 presenta una superficie di 1930 mq e destinazione d'uso "Canneto", mentre il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 98 presenta una superficie di 1850 mq e destinazione d'uso "Seminativo". In realtà i due lotti di terreno, si presentano su cartografia, catastalmente e sono nella realtà una strada interpoderale sterrata, che partendo dalla stazione termale "Terme Gorga" permette di raggiungere alcuni fondi rustici.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due lotti di terreno siti in contrada Fegotto, in prossimità del Fiume Caldo e della Stazione termale "Terme Gorga". Sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°3, particelle 98 e 103, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario degli immobili suddetti giusto decreto di trasferimento del 18 dicembre 2008, trascritto il 28 luglio 2011, Registro particolare n. 11945. Il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 103 presenta una superficie di 1930 mq e destinazione d'uso "Canneto", mentre il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 98 presenta una superficie di 1850 mq e destinazione d'uso "Seminativo". In realtà i due lotti di terreno, si presentano su cartografia, catastalmente e sono nella realtà una strada interpoderale sterrata, che partendo dalla stazione termale "Terme Gorga" permette di raggiungere alcuni fondi rustici.

### **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via per Monte Bonifato, 4

### **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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 730 e con la via per Monte Bonifato, ad Ovest con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2689, a Sud con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2691 ed ad Est con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 41.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	227,35 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	2,80 m	terzo
Veranda	154,00 mq	154,00 mq	0,95	146,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>400,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/07/1982</b> al <b>06/03/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 39, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8,5 Piano terzo
Dal <b>06/03/2000</b> al <b>09/12/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 39, Sub. 4 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8,5 Rendita € 570,68 Piano terzo

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Infatti, dalla visura catastale il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta proprietario per 1/1 dell'unità immobiliare in oggetto, mentre gli atti notarili in possesso mostrano che è proprietario soltanto per 1/3, mentre 1/3 è di proprietà della sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed 1/3 di proprietà del fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	39	4		A3	6	8,5		570,86	terzo	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo condotto e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si può affermare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedure Civile, secondo comma, che risulta completa.

### **PATTI**

---

L'immobile risulta attualmente abitato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in essere un contratto di comodato d'uso gratuito registrato ad Alcamo il 29/07/2010 al n.1246, serie 3.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava in uno stato di conservazione non ottimale. Infatti, sono necessari degli interventi sul prospetto condominiale, rovinato dagli agenti atmosferici nel corso degli anni. Inoltre, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si sono evidenziati segni di muffa per fenomeni di condensa interna in particolare nel salone. A ciò si aggiungono delle lesioni nei controsoffitti dei vani della zona notte, in particolare nel bagno principale, con un rischio di cedimento del controsoffitto stesso.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un piccolo condominio formato attualmente da 4 appartamenti, oltre un piano seminterrato adibito ad autorimessa. Tutte le unità immobiliare presentano in comune sia l'autorimessa che la scala esterna che permette l'accesso ai vari piani.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono riscontrate servitù esistenti, ad eccezione di ciò che concerne l'uso e i diritti sull'autorimessa al piano seminterrato e sulla scala di accesso comune ai vari piani del condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile consta di quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con solaio di copertura a falde contrapposte ed accessibile per sola manutenzione. Si presenta come un edificio isolato, con tutti e quattro i lati liberi, che consentono la presenza di infissi esterni che danno molta luce ai locali interni. La posizione rialzata dell'immobile rispetto a quelli adiacenti permette di godere di un'ottima visuale su tutta la città e sul golfo. La struttura dell'immobile è del tipo intelaiata in cemento armato e solai di interpiano e di copertura in latero cemento di spessore pari a 20 cm. L'immobile sorge in una zona periferica del centro abitato, lungo la strada che conduce al Monte Bonifato ed alla riserva naturale. L'accesso al condominio avviene dalla pubblica via tramite un piccolo portoncino di ingresso. Esternamente, l'immobile è rifinito con intonaco per esterni di tipo Li Vigni di colore chiaro in discreto stato di conservazione. All'appartamento oggetto di esecuzione si accede tramite scala condominiale esterna e porta di ingresso non blindata. L'unità immobiliare presenta una superficie calpestabile di circa 230 mq, oltre una veranda che si sviluppa lungo tre lati dell'immobile per ulteriori 154 mq. Entrati dall'ingresso principale, ci si trova in un ingresso/salone dotato di ampie finestre e porte finestre per accedere alla veranda suddetta. Da tale ingresso si accede anche al soggiorno, dotato di angolo cottura. Anche il soggiorno presenta due ampie porte finestre che danno accesso alla veranda. Dall'angolo cottura si accede direttamente al locale lavanderia e, da questo, tramite porta finestra, a veranda retrostante. A destra dell'ingresso principale si trova un corridoio che permette l'accesso allo studio, ai servizi igienici ed alla zona notte, dove si trovano tre ampie camere da letto, tutte munite di porta finestra. Sul retro si trova un'ulteriore portoncino di ingresso. Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e pittura idrolavabile. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, compresi i bagni dove le piastrelle in ceramica sono poste anche sulle pareti sino al soffitto. Internamente, il salone presenta un'altezza netta di circa 3,20 m, mentre i restanti vani presentano un controsoffitto che attesta comunque l'altezza netta interna intorno ai 2,80 m. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo. Come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento è dotato di impianto idrico, di scarico ed elettrico sottotraccia. L'appartamento non è dotato, invece, nè di impianto di riscaldamento nè di condizionamento estivo. Durante il sopralluogo si è potuto constatare un cattivo stato di manutenzione dell'appartamento, segnalato dalla presenza di muffa nelle pareti del salone per fenomeni di condensa interna e lesioni evidenti nei controsoffitti, soprattutto nel bagno principale. Non si sono comunque evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/07/2010

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha concesso, tramite contratto di comodato d'uso gratuito, l'uso della sua porzione di immobile al padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile, inoltre, risultava occupato alla data del sopralluogo dal fratello \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1982	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Spedale	12/08/1982	149940	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	10/09/1982	17896	15708
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 09/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA PER AFFIDAMENTO BANCARIO  
 Iscritto a TRAPANI il 05/07/2005  
 Reg. gen. 21378 - Reg. part. 5483  
 Importo: € 70.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Incardona Francesco  
Data: 07/06/2005  
N° repertorio: 176912

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 24/04/2015  
Reg. gen. 7289 - Reg. part. 5820  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2017  
Reg. gen. 20328 - Reg. part. 15616  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Ogni Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo presenta un costo di cancellazione pari a 35 euro. L'ipoteca legale a favore di Banca di Credito Cooperativo "Don Rizzo", essendo superiore a 40.000, è calcolata come lo 0,50% del valore dell'ipoteca e quindi pari a 350 euro. All'ipoteca legale va aggiunta l'imposta di bollo pari a 59 euro e la tassa ipotecaria pari a 35 euro, per un totale di 94 euro. La cancellazione della trascrizione dell'atto giudiziario ha un costo di 262 euro, oltre l'imposta di bollo pari a 59 euro e la tassa ipotecaria pari a 35 euro, per un totale di 356 euro. Il totale degli oneri di cancellazione è quindi di 835 euro

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile sorge nella zona "B2pe - Zona di edilizia esistente urbana a case isolate", zona residenziale normata anche da Prescrizioni Esecutive PPEE, che costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione, ai sensi del P.R.G. del Comune di Alcamo, approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 04/07/2001, pubblicato sulla GURS - Parte Prima n.43 del 04/07/2001. Le attività che possono essere svolte in tale zona sono regolamentate dagli art. 7, 12, 22 e 50 delle Norme Tecniche di Attuazione previste dal medesimo P.R.G..

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 sottoscritto, unitamente al dipendente dell'archivio del Comune di Alcamo, ha condotto una approfondita ricerca sui titoli autorizzativi dell'immobile oggetto di esecuzione. La ricerca, tuttavia, non ha prodotto risultati esaustivi. Infatti, gli unici documenti sono stati rinvenuti nel fascicolo relativo alla riunione della Commissione Edilizia Comunale n.74 del 04/02/1980. In tale fascicolo è contenuto un verbale di accertamento del comando dei vigili urbani del 23/12/1980 che fa seguito al verbale di contravvenzione del 04/01/1980, trasmesso in pretura in data 25/01/1980 con prot. n. 15. In tale verbale, si constatava l'esistenza di opere realizzate abusivamente e che riguardavano, in particolare, il piano seminterrato, il piano terra rialzato, il primo ed il secondo piano dell'immobile di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nonno dell'esecutato). A tale verbale era anche allegata l'ordinanza di demolizione del Sindaco di Alcamo delle opere abusivamente realizzate. Infine, era allegato il decreto del Prefetto della Provincia di Trapani con cui si ordinava al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di sospendere i lavori in essere nell'immobile in oggetto. Oltre a tali documenti, non è stata individuata alcuna concessione edilizia in sanatoria relativa all'immobile. Inoltre, non sono state rinvenute concessioni o licenze edilizie riguardanti il piano terzo. Motivo per il quale si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto sia priva di titolo autorizzativo.

Dall'incontro con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alcamo è, tuttavia, emerso che sono in corso delle richieste di sanatoria dell'immobile, che porterebbero all'annullamento del decreto di demolizione, non ancora messo in atto dai proprietari.

#### ***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.

Non essendo stata individuata negli archivi del comune nessuna documentazione riguardante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non è possibile definire la corrispondenza con il progetto dell'immobile. Gli impianti idrico ed elettrico non sono dotati di collaudo ai sensi dell'art. 11 della Legge 46/1990.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Le due particelle di terreno confinano con più fondi rustici, ricadenti nel Foglio 3, ed alle seguenti particelle a Nord: 265, 262, 260, 270, 269, 104, 210, 211, 221. Le seguenti particelle a Sud: 185, 19, 18, 123, 240, 16, 163, 15, 227, 228, 13, 12, 11, 190, 189, 10, 9, 164, 111, 7. Le seguenti particella a Ovest: 91 e 24.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Le due particelle di terreno confinano con più fondi rustici, ricadenti nel Foglio 3, ed alle seguenti particelle a Nord: 265, 262, 260, 270, 269, 104, 210, 211, 221. Le seguenti particelle a Sud: 185, 19, 18, 123, 240, 16, 163, 15, 227, 228, 13, 12, 11, 190, 189, 10, 9, 164, 111, 7. Le seguenti particella a Ovest: 91 e 24.

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1930,00 mq	1930,00 mq	1,00	1930,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1930,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1930,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1850,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1850,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal <b>01/07/1963</b> al <b>18/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 103 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1930
Dal <b>18/12/2008</b> al <b>09/12/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 103 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1930

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/07/1963</b> al <b>18/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 103 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1930
Dal <b>18/12/2008</b> al <b>09/12/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 103 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1930

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	54	39	4		A3	6	8,5		570,86	terzo	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo condotto e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si può affermare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	39	4		A3	6	8,5		570,86	terzo	

**Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo condotto e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si può affermare che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedure Civile, secondo comma, che risulta completa.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedure Civile, secondo comma, che risulta completa.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Alla data del sopralluogo, il lotto di terreno si presenta come una strada interpoderale sterrata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Alla data del sopralluogo, il lotto di terreno si presenta come una strada interpoderale sterrata.

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

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

La strada permette di raggiungere dei fondi rustici e sussite di fatto un diritto di passaggio su di essa.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

La strada permette di raggiungere dei fondi rustici e sussite di fatto un diritto di passaggio su di essa.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

La destinazione del lotto di terreno è "Canneto". La strada è sterrata, con strato di finitura in tou-venant di cava. Morfologicamente è sita su un terreno pianeggiante e complanare, ma il percorso si presenta irregolare. Priva di delimitazione, tranne per quei tratti in cui i terreni adiacenti presentano una recinzione con paletti e rete metallica, si estende per un percorso di circa 370 m, che termina in corrispondenza dell'adiacente part.lla 98, per una superficie complessiva di circa 1930 mq.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

La destinazione del lotto di terreno è "Seminativo". La strada è sterrata, con strato di finitura in tou-venant di cava. Morfologicamente è sita su un terreno pianeggiante e complanare, ma il percorso si presenta irregolare. Priva di delimitazione, tranne per quei tratti in cui i terreni adiacenti presentano una recinzione con paletti e rete metallica, si estende per un percorso di circa 430 m, per una superficie complessiva di circa 1850 mq.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

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

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/07/1963</b> al <b>18/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Spedale	01/07/1963	33164	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	14/08/1963		12142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/12/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	28/07/2011		11945
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/07/1963</b> al <b>18/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gaspare Spedale	01/07/1963	33164	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	14/08/1963		12142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/2008	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/12/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	28/07/2011		11945
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 09/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2017  
Reg. gen. 20328 - Reg. part. 15616  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

La cancellazione della trascrizione dell'atto giudiziario ha un costo di 262 euro, oltre l'imposta di bollo pari a 59 euro e la tassa ipotecaria pari a 35 euro, per un totale di 356 euro.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 09/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 10/11/2017  
Reg. gen. 20328 - Reg. part. 15616  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

La cancellazione della trascrizione dell'atto giudiziario ha un costo di 262 euro, oltre l'imposta di bollo pari a 59 euro e la tassa ipotecaria pari a 35 euro, per un totale di 356 euro.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

L'immobile sorge in zona agricola. Tuttavia, dall'analisi del piano regolatore del Comune di Calatafimi Segesta, si evince che la particella di terreno coincide con una viabilità di piano, cioè con una strada che il Comune vorrebbe realizzare per rendere più efficiente il traffico veicolare e rendere più agevole il raggiungere alcune località. Il suddetto piano regolatore è ad oggi in fase di revisione e si dovrà attendere la sua prossima emanazione per sapere se ciò è confermato o meno.

Ad oggi è, quindi, un lotto di terreno che non trova altra destinazione d'uso se non quella di strada interpodereale, nè se ne può fare un uso diverso.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

L'immobile sorge in zona agricola. Tuttavia, dall'analisi del piano regolatore del Comune di Calatafimi Segesta, si evince che la particella di terreno coincide con una viabilità di piano, cioè con una strada che il Comune vorrebbe realizzare per rendere più efficiente il traffico veicolare e rendere più agevole

il raggiungere alcune località. Il suddetto piano regolatore è ad oggi in fase di revisione e si dovrà attendere la sua prossima emanazione per sapere se ciò è confermato o meno.  
Ad oggi è, quindi, un lotto di terreno che non trova altra destinazione d'uso se non quella di strada interpodereale, nè se ne può fare un uso diverso.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA FEGOTTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Poichè i beni oggetto di esecuzione sono diversi tra loro (un appartamento e dei lotti di terreno), si ritiene sia possibile procedere distintamente alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via per Monte Bonifato, 4  
L'immobile è sito nella via per Monte Bonifato, 22, nel Comune di Alcamo ed è censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n°54, particella 39, sub. 4, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario di 1/3 indiviso dell'immobile suddetto a seguito di atto di donazione redatto dal Notaio Gaspare Spedela, il 12/08/1982, rep. 149.940, registrato a Trapani il 10/09/1982, Reg. Generale 2897, Raccolta 017896, donazione effettuata dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a New York il 03/09/1906 e deceduta ad Alcamo il 29/08/1982. Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento posto al terzo piano di un piccolo edificio condominiale composto nella sua interezza di quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. La struttura dell'immobile è del tipo intelaiata in cemento armato, con solai in latero cemento e copertura a falde cotraposte accessibile per sola manutenzione. L'immobile è posto in zona periferica del centro abitato, lungo la strada che permette l'accesso al Monte Bonifato. Per tale motivo, la zona non è direttamente fornita di servizi di prima necessità nè di altre attività commerciali al dettaglio. Distanti sono anche gli uffici pubblici per i servizi al cittadino, che devono essere raggiunti tramite autovettura. L'immobile confina a Nord con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 730 e con la via per Monte Bonifato, ad Ovest con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2689, a Sud con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 2691 ed ad Est con lotto di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 54, part. 41. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica mediante accesso carrabile e pedonale, mentre l'accesso all'appartamento avviene mediante una scala esterna ad uso dell'intero stabile. La proprietà è dotata di parcheggio privato nel piano seminterrato. L'edificio presenta una forma in pianta rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. Durante il sopralluogo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 39, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 124.023,43  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestre, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è inoltre tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e infine della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,83. La valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento è stata condotta mediante il metodo del confronto, il quale si basa sul principio per il quale esiste la possibilità di effettuare una comparazione, diretta o indiretta, tra il bene oggetto di stima e altri simili, per tipologia edilizia e sito in cui sorgono. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio del Comune di Alcamo, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1235 euro/mq. Ai fini della valutazione del valore al metro quadro dell'immobile, si è, inoltre, tenuto conto dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI che fornisce, sull'intero territorio nazionale, le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. La banca dati OMI fornisce un valore normale unitario per abitazioni di tipo civile nel Comune di Alcamo pari a circa 1020 euro/mq. Infine, si è considerato un valore medio del prezzo al metro quadro tra quello ottenuto nell'analisi del

mercato immobiliare locale e i dati forniti da OMI, ottenendo un valore pari a circa 1127,50 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 935,83 euro/mq, valore assunto a base della stima. Al valore di stima vengono sottratti i costi per l'estinzione delle formalità pregiudizievoli.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alcamo (TP) - via per Monte Bonifato, 4	400,30 mq	935,83 €/mq	€ 374.612,75	33,33	€ 124.023,43
Valore di stima:					€ 124.023,43

Valore di stima: € 124.023,43

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 105.419,92**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due lotti di terreno siti in contrada Fegotto, in prossimità del Fiume Caldo e della Stazione termale "Terme Gorga". Sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°3, particelle 98 e 103, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario degli immobili suddetti giusto decreto di trasferimento del 18 dicembre 2008, trascritto il 28 luglio 2011, Registro particolare n. 11945. Il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 103 presenta una superficie di 1930 mq e destinazione d'uso "Canneto", mentre il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 98 presenta una superficie di 1850 mq e destinazione d'uso "Seminativo". In realtà i due lotti di terreno, si presentano su cartografia, catastalmente e sono nella realtà una strada interpoderale sterrata, che partendo dalla stazione termale "Terme Gorga" permette di raggiungere alcuni fondi rustici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 39, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 675,50

Trattandosi di una strada interpoderale a servizio di terreni agricoli, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia, con riferimento alla zona del Fiume Freddo e della Valle del Belice. Inoltre, si farà riferimento ai valori di terreni agricoli incolti e non edificabili. L'ultimo dato disponibile fa riferimento al 2013, il quale fornisce un valore pari a 3500 euro/ettaro, che corrisponde quindi a 0,35 euro/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due lotti di terreno siti in contrada Fegotto, in

prossimità del Fiume Caldo e della Stazione termale "Terme Gorga". Sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n°3, particelle 98 e 103, di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Alcamo il 30/07/1965. Il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario degli immobili suddetti giusto decreto di trasferimento del 18 dicembre 2008, trascritto il 28 luglio 2011, Registro particolare n. 11945. Il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 103 presenta una superficie di 1930 mq e destinazione d'uso "Canneto", mentre il lotto di terreno censito al Foglio 3, part. 98 presenta una superficie di 1850 mq e destinazione d'uso "Seminativo". In realtà i due lotti di terreno, si presentano su cartografia, catastalmente e sono nella realtà una strada interpoderale sterrata, che partendo dalla stazione termale "Terme Gorga" permette di raggiungere alcuni fondi rustici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 39, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 647,50

Trattandosi di una strada interpoderale a servizio di terreni agricoli, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia, con riferimento alla zona del Fiume Freddo e della Valle del Belice. Inoltre, si farà riferimento ai valori di terreni agricoli incolti e non edificabili. L'ultimo dato disponibile fa riferimento al 2013, il quale fornisce un valore pari a 3500 euro/ettaro, che corrisponde quindi a 0,35 euro/mq.

Al valore di stima bisogna sottrarre le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli pari a 356 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto	1930,00 mq	0,35 €/mq	€ 675,50	100,00	€ 675,50
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - contrada Fegotto	1850,00 mq	0,35 €/mq	€ 647,50	100,00	€ 647,50
Valore di stima:					€ 1.323,00

Valore di stima: € 967,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 821,95**

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.

Calatafimi-Segesta, li 09/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Agosta Vincenzo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dell'immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di acquisto dell'immobile sito in Alcamo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti e ordinanze di demolizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Foglio 3, part.lle 98 e 103
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valutazione dei coefficienti di merito
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valutazione secondo tabelle OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella dei valori agricoli medi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia con dati oscurati per la norma sulla privacy