

ALLEGATO 6

Perizia Privacy



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Candela Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.517,77	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Arch. Candela Alessandro, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 125 - 91100 - Trapani (TP), email archandela@tiscali.it, PEC alessandro.candela@archiworldpec.it, Tel. 329 2590229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un fondo agricolo di mq.18.920 catastali (Fg.67 p.lle 121-125-182-183-184-186-191), prevalentemente incolto ad eccezione di una piccola porzione piantumata con alberi di ulivo, con annessi tre fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (catastalmente F/2 - unità collabenti - Fg.67 p.lle 239 e 240) oltre un lotto di terreno di mq. 4.430 (Fg.80 p.la 32), anch'esso incolto e sito nelle immediate vicinanze, ubicati in contrada Balata Inici, comune di Castellammare del Golfo. Il bene è raggiungibile grazie ad una stradella interpoderale che si diparte dalla SP 23 e che costeggia il versante sud di monte Inici.

I tre fabbricati, insistenti su detto fondo e costituiti dal solo piano terra, sono così distribuiti:

- **Fabbricato A** (insistente sulla particella 239): posto nella porzione sud della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 168,85 ed una corte comune con il Fabbricato B di mq. 1619,15, risulta costituito da tre ampi vani oltre un piccolo corpo adiacente al prospetto est totalmente privi di copertura;
- **Fabbricato B** (insistente sulla particella 239): posto nella porzione nord della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 182 ed una corte comune con il Fabbricato A di mq. 1619,15, risulta costituito da un unico ampio vano totalmente privo di copertura;
- **Fabbricato C** (insistente sulla particella 240): posto a sud della particella 240 ed adiacente (nel suo lato sud) ad altro fabbricato (non oggetto della procedura), avente una superficie complessiva coperta di mq. 190,26 ed una corte di mq. 729,74, risulta costituito da sei vani totalmente privi di copertura.

Il fondo è attraversato dalla stradella interpoderale che conduce ad altre proprietà.

(cfr. **ALLEGATO 1 - Elaborati grafici** e **ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica**).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici

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 1/1)

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

******Omissis****** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'intero fondo agricolo con gli annessi fabbricati è divenuto di proprietà della debitrice a seguito dei seguenti atti di compravendita:

- la quota 1/1 di nuda proprietà (in regime di separazione dei beni) della porzione di fondo di cui alle particelle 121-125-183-186 del FG. 67 e il fabbricato di cui alla particella 240 (ex p.lle 187-188-189) del Fg.67 con atto di donazione 05/02/2001 (rep.n.23786 - trascritto a Trapani il 09/02/2001 ai nn. 3048/2064), ai rogiti del Notaio ******Omissis******, da potere di ******Omissis******. Successivamente è stato fatto il ricongiungimento dell'usufrutto in morte di quest'ultimo (voltura n.7515.1/2009);

- la quota 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) della porzione di fondo di cui alle particelle 182-184-191 del FG. 67, il fabbricato di cui alla particella 239 (ex p.lle 122-123) del Fg.67 e il lotto di terreno di cui alla p.la 32 del Fg.80 con atto di compravendita del 28/10/2005 (rep.n.30732/9098 - trascritto a Trapani il 04/11/2005 ai nn. 35507/22911), ai rogiti del Notaio ******Omissis******, da potere dei Sigg. ******Omissis******, ******Omissis******, ******Omissis****** ciascuno per la quota di 2/27 di piena proprietà, della Sig.ra ******Omissis****** per la quota di 3/27 di piena proprietà, dei Sigg. ******Omissis****** e ******Omissis****** ciascuno per la quota di 9/27 di piena proprietà.

(cfr. **certificazione notarile in fascicolo e Allegato 4 - Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**)

CONFINI

La porzione di terreno identificato con le particelle 121-182-183-184, nell'insieme risulta confinante:

- a nord con le p.lle 126 e 132 del Fg. 67;
- a sud con la p.la 116 del Fg.67;
- ad est con la p.la 241 del Fg. 67;
- ad ovest con la p.la 181 del Fg.67.

La porzione di terreno identificato con le particelle 125-191, nell'insieme risulta confinante:

- a nord con le p.lle 132 e 130 del Fg. 67;
- a sud con la p.la 204 del Fg.67;
- ad est con le p.lle 192 e 172 del Fg. 67;
- ad ovest con la p.la 239 del Fg.67.

La porzione di terreno identificato con la particella 186 risulta confinante:

- a nord con la p.la 132 del Fg. 67;
- a sud e ad ovest con la p.la 241 del Fg.67;
- ad est con la p.la 239 del Fg. 67.

La p.la 239 (unità collabente con annessa corte) risulta confinante:

- a nord con la p.la 132 del Fg. 67;
- a sud con le p.lle 177 e 204 del Fg.67;
- ad est con le p.lle 125 e 191 del Fg. 67;
- ad ovest con le p.lle 186-241-240-242 del Fg.67.

La p.la 240 (unità collabente con annessa corte) risulta confinante:

- a nord e ad ovest con la p.la 241 del Fg. 67;
- a sud con la p.la 242 del Fg.67;
- ad est con la p.la 239 del Fg. 67.

La porzione di terreno identificato con la particella 32 del Fg. 80 risulta confinante:



- a nord con la p.lla 33 del Fg. 80;
- a sud con le p.lle 49 e 60 del Fg.80;
- ad est con la p.lla 20 del Fg. 80;
- ad ovest con la p.lla 112 del Fg.80.

CONSISTENZA

TERRENO						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (Fg. 67 p.lle 121-125-182-183-184-186-191)	18920,00 mq	18920,00 mq	1	18920,00 mq	0,00 m	
Terreno (Fg.80 p.lla 32)	4430,00 mq	4430,00 mq	1	4430,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				23350,00 mq		
FABBRICATI						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato A (unità collabente) - Fg. 67 p.lla 239	129,62 mq	168,85 mq	0,20(*)	33,77 mq	0,00 m	Terra
Fabbricato B (unità collabente) - Fg. 67 p.lla 239	143,75 mq	182,00 mq	0,20(*)	36,40 mq	0,00 m	Terra
Fabbricato C (unità collabente) - Fg. 67 p.lla 240	142,83 mq	190,26 mq	0,20(*)	38,05 mq	0,00 m	Terra
Corte (Fabbricati A e B - Fg. 67 p.lla 239)	1619,15 mq	1619,15 mq	0,10	161,92 mq	0,00 m	
Corte (Fabbricato C - Fg. 67 p.lla 240)	729,74 mq	729,74 mq	0,10	72,97 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				343,11 mq		

[(*)ai fini della consistenza verrà applicato un coefficiente riduttivo considerato lo stato in cui versano i fabbricati rurali]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1975 al 05/02/2001	****Omissis****Livellario fino al 05/02/2001 NOTA 1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.80 Reddito dominicale € 7,10 Reddito agrario € 2,84
Dal 05/02/2001 al 08/03/2007	****Omissis****Nuda proprietà' 1000/1000 ****Omissis**** Usufrutto 1000/1000 NOTA 2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.80 Reddito dominicale € 7,10 Reddito agrario € 2,84



Dal 08/03/2007 al 28/08/2008	****Omissis**** Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 3	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.00 Reddito dominicale € 20,14 Reddito agrario € 15,49
Dal 08/03/2007 al 28/08/2008	****Omissis****Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 3	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.15.80 Reddito dominicale € 2,45 Reddito agrario € 0,98
Dal 28/08/2008	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.00 Reddito dominicale € 20,14 Reddito agrario € 15,49
Dal 28/08/2008	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 121, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.80 Reddito dominicale € 2,45 Reddito agrario € 0,98
Dal 03/06/1975 al 05/02/2001	****Omissis****Livellario fino al 05/02/2001 NOTA 1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 2,17
Dal 05/02/2001 al 28/08/2008	****Omissis**** Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 2,17
Dal 28/08/2008 al 09/12/2010	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 2,17
Dal 09/12/2010 al 15/12/2011	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 5	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 9,94
Dal 15/12/2011 al 14/12/2017	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 6	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 3,25



		Reddito agrario € 1,81
Dal 14/12/2017	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 7	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 125 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito dominicale € 13,56 Reddito agrario € 9,94
Dal 02/09/1967 al 22/02/1983	****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Usufrutto 3/9 NOTA 8	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.31.10 Reddito dominicale € 4,82 Reddito agrario € 1,93
Dal 22/02/1983 al 28/10/2005	****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 3/27 ****Omissis**** Proprieta' 9/27 ****Omissis**** Proprieta' 9/27 NOTA 9	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.31.10 Reddito dominicale € 4,82 Reddito agrario € 1,93
Dal 28/10/2005 al 09/12/2010	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 10	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.31.10 Reddito dominicale € 4,82 Reddito agrario € 1,93
Dal 09/12/2010 al 16/12/2016	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 11	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.31.10 Reddito dominicale € 12,05 Reddito agrario € 8,83
Dal 16/11/2016 al 23/11/2020	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 12	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.31.10 Reddito dominicale € 2,89 Reddito agrario € 1,61
Dal 23/11/2020	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 13	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.33 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 0,69
Dal 23/11/2020	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 182, Porz. AB



	NOTA 13	Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.29.77 Reddito dominicale € 11,53 Reddito agrario € 8,46
Dal 03/06/1975 al 05/02/2001	****Omissis**** Livellario fino al 05/02/2001 NOTA 1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 1,06
Dal 05/02/2001 al 28/08/2008	****Omissis**** Nuda proprieta' 1000/1000 PALMERI Liborio nato a CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) il 05/01/1931, Usufrutto 1000/1000 NOTA 2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 1,06
Dal 28/08/2008 al 08/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.17.10 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 1,06
Dal 08/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 14	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 183, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito dominicale € 1,34 Reddito agrario € 1,03
Dal 08/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 14	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 183, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.15.10 Reddito dominicale € 2,34 Reddito agrario € 0,94
Dal 02/09/1967 al 22/02/1983	****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis**** Usufrutto 3/9 NOTA 8	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 4,14 Reddito agrario € 1,65
Dal 22/02/1983 al 28/10/2005	****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis**** , Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 3/27 ****Omissis**** , Proprieta' 9/27	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 4,14 Reddito agrario € 1,65



	****Omissis****Proprieta' 9/27 NOTA 9	
Dal 28/10/2005 al 09/12/2010	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 10	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 4,14 Reddito agrario € 1,65
Dal 09/12/2010 al 16/12/2016	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 15	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 10,34 Reddito agrario € 7,58
Dal 16/12/2016 al 14/12/2017	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 16	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.01.71 Reddito dominicale € 0,66 Reddito agrario € 0,49
Dal 16/12/2016 al 14/12/2017	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 16	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.99 Reddito dominicale € 2,32 Reddito agrario € 1,29
Dal 14/12/2017	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 17	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 184 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.26.70 Reddito dominicale € 10,34 Reddito agrario € 7,58
Dal 03/06/1975 al 05/02/2001	****Omissis**** Livellario fino al 05/02/2001 NOTA 1	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,17
Dal 05/02/2001 al 28/08/2008	****Omissis****Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 2	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,17
Dal 28/08/2008 al 09/12/2010	****Omissis****, Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,17
Dal 09/12/2010 al 16/12/2016	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Pascolo arborato



	NOTA 18	Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,80
Dal 16/12/2016 al 14/12/2017	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 19	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 14/12/2017	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 20	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 186 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,80
Dal 02/09/1967 al 22/02/1983	****Omissis****Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis****Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis****Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9 ****Omissis****Usufrutto 3/9 NOTA 8	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.30.10 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 1,87
Dal 22/02/1983 al 28/10/2005	****Omissis****Proprieta' 2/27 ****Omissis****Proprieta' 2/27 ****Omissis****Proprieta' 2/27 ****Omissis****Proprieta' 3/27 ****Omissis****,Proprieta' 9/27 ****Omissis**** Proprieta' 9/27 NOTA 9	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.30.10 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 1,87
Dal 28/10/2005 al 09/12/2010	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 10	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.30.10 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 1,87
Dal 09/12/2010	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 21	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 191, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.54 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 1,27
Dal 09/12/2010	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 21	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 191, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.56 Reddito dominicale € 0,86



		Reddito agrario € 0,34
Dal 02/09/1967 al 22/02/1983	<p>****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9</p> <p>****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9</p> <p>****Omissis**** Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9</p> <p>****Omissis**** Usufrutto 3/9</p> <p>NOTA 8</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 14,87 Reddito agrario € 6,86</p>
Dal 22/02/1983 al 28/10/2005	<p>****Omissis****Proprieta' 2/27</p> <p>****Omissis****Proprieta' 2/27</p> <p>****Omissis****Proprieta' 2/27</p> <p>****Omissis****Proprieta' 3/27</p> <p>****Omissis****,Proprieta' 9/27</p> <p>****Omissis****Proprieta' 9/27</p> <p>NOTA 9</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 14,87 Reddito agrario € 6,86</p>
Dal 28/10/2005 al 09/12/2010	<p>****Omissis**** Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 10</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 14,87 Reddito agrario € 6,86</p>
Dal 09/12/2010 al 16/12/2016	<p>****Omissis****Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 22</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 17,16 Reddito agrario € 12,58</p>
Dal 16/12/2016 al 14/12/2017	<p>****Omissis****Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 23</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.30 Reddito dominicale € 5,72 Reddito agrario € 2,29</p>
Dal 14/12/2017	<p>****Omissis****Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 24</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.69 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,24</p>
Dal 14/12/2017	<p>****Omissis****Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 24</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 80, Part. 32, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.39.61 Reddito dominicale € 15,34 Reddito agrario € 11,25</p>
Dal 13/06/2008 al 24/04/2014	<p>****Omissis****Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 239</p>



	NOTA 25	Categoria F2
Dal 24/04/2014 al 25/09/2024	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 26	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 239 Categoria F2
Dal 13/06/2008 al 28/08/2008	****Omissis****, Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 27	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 240 Categoria F2
Dal 28/08/2008 al 24/04/2014	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 240 Categoria F2
Dal 24/04/2014 al 25/09/2024	****Omissis****Proprieta' 1000/1000 NOTA 28	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 240 Categoria F2

NOTA 1 - Atto del 03/06/1975 Pubblico ufficiale ****Omissis****Sede CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) Repertorio n. 47406 Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 3160 registrato in data 12/06/1975 - n. 5743.2/1975 in atti dal 09/02/1994;

NOTA 2 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/02/2001 - UU Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 618 registrato in data 13/02/2001 - ATTO DONAZIONI NOT. ****Omissis**** REP.23786 Voltura n. 3444.1/2008 - Pratica n. TP0091581 in atti dal 15/04/2008;

NOTA 3 - TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. TP0064047 inatti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 19212.1/2007);

NOTA 4 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/08/2008 - R.U. IN MORTE DI ****Omissis**** Voltura n. 7515.1/2009 - Pratica n. TP0175286 in atti dal 17/07/2009;

NOTA 5 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358764 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9563.1/2010). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 3 - SEMIN ARBOR, CLASSE 02;

NOTA 6 - TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. TP0313586 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 15724.1/2011). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011);

NOTA 7 - TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. TP0156167 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5098.1/2017). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0364211 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2017.0001365) - Classamento per parificazione con la qualita' 3 - SEMIN ARBOR, classe 02;

NOTA 8 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/09/1967 - UU Sede GELA (CL) Registrazione Volume 168 n. 521 registrato in data 25/07/2005 - SUCC. IN MORTE DI ****Omissis**** Voltura n. 7414.1/2005 - Pratica n. TP0108812 in atti dal 02/08/2005;

NOTA 9 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/02/1983 - UU Sede GELA (CL) Registrazione Volume 168 n. 522 registrato in data 25/07/2005 - SUCC. IN MORTE DI ****Omissis****Voltura n. 7415.1/2005 - Pratica n. TP0108816 in atti dal 02/08/2005;

NOTA 10 - Atto del 28/10/2005 Pubblico ufficiale****Omissis****Sede CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) Repertorio n. 30732 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.22911.1/2005 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 07/11/2005;

NOTA 11 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358765 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9564.1/2010). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 3 - SEMIN ARBOR, CLASSE 02;

NOTA 12 - TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. TP0122638 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5282.1/2016). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0841005 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2016.0000754);

NOTA 13 - TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. TP0058964 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10445.1/2020). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0773170 (Scheda validazione/fascicolo prot. n.



AGEA.CAA1807.2020.0000844) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualita` 3 - SEMIN ARBOR, Classe 02;
NOTA 14 - TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. TP0064048 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 19213.1/2007). VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO;
NOTA 15 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358767 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9565.1/2010).VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA` 3 - SEMIN ARBOR , CLASSE 02;
NOTA 16 - TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. TP0122639 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5283.1/2016).Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0841005 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2016.0000754) - Porzione AA: Classamento per parificazione con la qualita`3 - SEMIN ARBOR, Classe 02;
NOTA 17 -TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. TP0156168 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5099.1/2017). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0364211 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2017.0001365) - Classamento per parificazione con la qualita` 3 - SEMIN ARBOR, classe 02;
NOTA 18 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358768 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9566.1/2010). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA` 3 - SEMIN ARBOR , CLASSE 02;
NOTA 19 - TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. TP0122640 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5284.1/2016). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0841005 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2016.0000754);
NOTA 20 - TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. TP0156169 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5100.1/2017).Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0364211 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2017.0001365) - Classamento per parificazione con la qualita` 3 - SEMIN ARBOR, classe 02;
NOTA 21 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358770 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9567.1/2010). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010);
NOTA 22 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. TP0358803 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9600.1/2010). VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA` 3 - SEMIN ARBOR , CLASSE 02;
NOTA 23 - TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. TP0122673 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5317.1/2016). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0841005 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2016.0000754);
NOTA 24 - TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. TP0156207 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5138.1/2017). Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2017.0364211 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1807.2017.0001365) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualita` 3 - SEMIN ARBOR, Classe 02;
NOTA 25 - COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n. TP0138366 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n. 2327.1/2008);
NOTA 26 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2014 Pratica n. TP0076203 in atti dal 24/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37401.1/2014);
NOTA 27 - COSTITUZIONE del 13/06/2008 Pratica n. TP0138529 in atti dal 13/06/2008 COSTITUZIONE (n. 2330.1/2008);
NOTA 28 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2014 Pratica n. TP0076204 in atti dal 24/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37402.1/2014).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	239			F2						
	67	240			F2						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
67	121		AA		Oliveto	2	00.30.00 mq	20,14 €	15,49 €		
			AB		Seminativo	4	00.15.80 mq	2,45 €	0,98 €		
67	125				Pascolo arborato	U	00.35.00 mq	13,56 €	9,94 €		
67	182		AA		Oliveto	2	00.01.33 mq	0,89 €	0,69 €		
			AB		Pascolo arborato	U	00.29.77 mq	11,53 €	8,46 €		
67	183		AA		Oliveto	2	00.02.00 mq	1,34 €	1,03 €		
			AB		Seminativo	4	00.15.10 mq	2,34 €	0,94 €		
67	184				Pascolo arborato	U	00.26.70 mq	10,34 €	7,58 €		
67	186				Pascolo arborato	U	00.02.80 mq	1,08 €	0,8 €		
67	191		AA		Pascolo	2	00.24.54 mq	2,28 €	1,27 €		
			AB		Seminativo	4	00.05.56 mq	0,86 €	0,34 €		
80	32		AA		Pascolo	1	00.04.69 mq	0,61 €	0,24 €		
			AB		Pascolo arborato	U	00.39.61 mq	15,34 €	11,25 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fondo per la quasi totalità della sua estensione risulta incolto eccetto una porzione piantumata con alberi di ulivo (cfr. **ALLEGATO 3 - Stralci e visure catastali**)

STATO CONSERVATIVO

Relativamente ai fabbricati si precisa che sono tutti inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado. Pessime sono le condizioni di manutenzione di tutte le componenti architettoniche.

Nello specifico tutti e tre i fabbricati sono completamente mancanti del tetto, sprovvisti di infissi sia interni che



esterni, privi di intonaci, pavimenti e rivestimenti a parete interni. Sono del tutto assenti impianto idrico, elettrico e non v'è alcuna predisposizione per gli scarichi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati, ad una elevazione fuori terra, sono realizzati interamente in muratura portante in blocchi di pietra. Risultano mancanti della copertura, degli infissi sia interni che esterni e di qualsiasi tipo di impianto. Sono così distribuiti:

- **Fabbricato A:** posto nella porzione sud della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 168,85 ed una corte comune con il Fabbricato B di mq. 1619,15, risulta costituito da tre ampi vani oltre un piccolo corpo adiacente al prospetto est totalmente privi di copertura;

- **Fabbricato B:** posto nella porzione nord della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 182 ed una corte comune con il Fabbricato A di mq. 1619,15, risulta costituito da un unico ampio vano totalmente privo di copertura;

- **Fabbricato C:** posto a sud della particella 240 ed adiacente (nel suo lato sud) ad altro fabbricato (non oggetto della procedura), avente una superficie complessiva coperta di mq. 190,26 ed una corte di mq. 729,74, risulta costituito da sei vani totalmente privi di copertura.

La maggior parte del fondo risulta incolto fatta eccezione per una porzione piantumata con alberi di ulivo. Si sviluppa in pendenza con andamento nord-sud e risulta attraversato da una stradella interpodereale che conduce ad altre proprietà.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Castellammare del Golfo, approvato con Decreto A.R.T.A. n°616/DRU del 09/06/2004:

- il fondo identificato con le p.lle 121-125-182-183-184-186-191 del Fg. 67 ricade in zona Omogenea "E1" (zona agricola produttiva normale);

- il lotto di terreno identificato con la p.la 32 del FG 80 ricade in zona Omogenea "R3"(zona di rispetto forestale).

Tutte le particelle costituenti detto fondo agricolo sono soggette ai seguenti vincoli: Sismico (L.64/74 - D.M. 10/03/1969), Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n.3267 - R.D. 16/05/1926 n.1126), Z.P.S. (zona di protezione speciale).

(Cfr. **ALLEGATO 2 - Documentazione Fotografica** e **ALLEGATO 5 - CDU**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1967 al 22/02/1983	****Omissis****Usufrutto 3/9	Dichiarazione di Successione			
	****Omissis****Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/09/1967		
	****Omissis****Nuda proprieta' 1/9 e Proprieta' 2/9	Trascrizione			
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Trapani	19/11/2009	28436	20187	
	NOTA 2				



Dal 03/06/1975 al 05/02/2001	****Omissis****proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	03/06/1975	47406	
Dal 22/02/1983 al 28/10/2005	****Omissis****Proprieta' 2/27 ****Omissis****, Proprieta' 2/27 ****Omissis**** Proprieta' 2/27 ****Omissis****Proprieta' 3/27 ****Omissis****Proprieta' 9/27 ****Omissis****Proprieta' 9/27 NOTA 3	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	19/11/2009	28437	20188
Dal 05/02/2001 al 28/08/2008	****Omissis**** Nuda proprieta' 1000/1000 ****Omissis****Usufrutto 1000/1000 NOTA 1	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis****	05/02/2001	23786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	09/02/2001	3048	2604		
Dal 28/10/2005	****Omissis**** Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni NOTA 4	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio****Omissis****	28/10/2005	30732	9098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	04/11/2005	35507	22911		
Dal 28/08/2008	****Omissis****Proprieta' 1000/1000	Riunione Usufrutto (voltura n.7515.1/2009)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/2009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NOTA 1 - Con tale atto alla debitrice pervenne la quota 1/1 di nuda proprietà (in regime di separazione dei beni) della porzione di fondo di cui alle particelle 121-125-183-186 del FG. 67 e il fabbricato di cui alla particella 240 (ex p.lle 187-188-189) del Fg.67 da potere di ****Omissis****. Successivamente è stato fatto il ricongiungimento dell'usufrutto in morte di quest'ultimo (voltura n.7515.1/2009);



NOTA 2 - Dichiarazione di Successione in morte del sig. ****Omissis**** deceduto in Butera il 02/09/1967 agli eredi (moglie e figli) pervennero le particelle 182-184-191 del FG. 67, il fabbricato di cui alla particella 239 (ex p.lle 122-123) del Fg.67 e il lotto di terreno di cui alla p.lla 32 del Fg.80. Con atto per causa morte ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in data 28/10/2005 rep. n.30732/9098 e trascritto il 21/06/2023 ai nn.12939/10595 risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di ****Omissis****. Successivamente ricongiungimento di usufrutto in morte di ****Omissis**** deceduta a Butera in data 08/12/1976;

NOTA 3 - Dichiarazione di Successione in morte del sig. ****Omissis**** deceduto in Butera il 22/02/1983 agli eredi (moglie e figli) pervennero le particelle 182-184-191 del FG. 67, il fabbricato di cui alla particella 239 (ex p.lle 122-123) del Fg.67 e il lotto di terreno di cui alla p.lla 32 del Fg.80. Con atto per causa morte ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in data 28/10/2005 rep. n.30732/9098 e trascritto il 21/06/2023 ai nn.12938/10594 risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di ****Omissis****;

NOTA 4 - Con tale atto alla debitrice pervenne la quota 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) della porzione di fondo di cui alle particelle 182-184-191 del FG. 67, il fabbricato di cui alla particella 239 (ex p.lle 122-123) del Fg.67 e il lotto di terreno di cui alla p.lla 32 del Fg.80 da potere dei Sigg. ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** ciascuno per la quota di 2/27 di piena proprietà, della Sig.ra ****Omissis**** per la quota di 3/27 di piena proprietà, dei Sigg. ****Omissis**** e ****Omissis**** ciascuno per la quota di 9/27 di piena proprietà.

(cfr. *certificazione notarile in fascicolo e Allegato 4 - Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio*)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato 4 - Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio*):

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 27/06/2014

Reg. gen. 12830 - Reg. part. 961

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 213.632,04

Rogante: Tribunale di Agrigento

Data: 21/09/2011

N° repertorio: 504

Trascrizioni

Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 27/03/2023

Reg. gen. 6294 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Castellammare del Golfo, approvato con Decreto A.R.T.A. n°616/DRU del 09/06/2004, le p.lle 121-125-182-183-184-186-191- 239-240 del Fg. 67 ricadono in zona Omogenea "E1" (zona agricola produttiva normale), la p.lla 32 del FG 80 in zona Omogenea "R3" (zona di rispetto forestale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

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.

Relativamente ai tre fabbricati, stante il loro pessimo stato di manutenzione (privi di copertura e di qualsiasi tipo di impianto) e la classificazione catastale come unità collabente, il sottoscritto non ha ritenuto necessario redigere l'A.P.E. in quanto la normativa che regola le certificazioni energetiche, per lo stato in cui attualmente si trova l'immobile, non prevede la redazione dell'A.P.E.

Il "Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 -Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" nello specifico l'Appendice A (dello stesso decreto), alle lettere c ed f, esclude dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione ed i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile o, nel caso specifico, nel decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 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. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici

Il bene in oggetto è costituito da un fondo agricolo di mq.18.920 catastali (Fg.67 p.lle 121-125-182-183-184-186-191), prevalentemente incolto ad eccezione di una piccola porzione piantumata con alberi di ulivo, con annessi tre fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (catastalmente F/2 - unità collabenti - Fg.67 p.lle 239 e 240) oltre un lotto di terreno di mq. 4.430 (Fg.80 p.la 32), anch'esso incolto e sito nelle immediate vicinanze, ubicati in contrada Balata Inici, comune di Castellammare del Golfo. Il bene è raggiungibile grazie ad una stradella interpoderale che si diparte dalla SP 23 e che costeggia il versante sud di monte Inici. I tre fabbricati, insistenti su detto fondo e costituiti dal solo piano terra, sono così distribuiti: - Fabbricato A (insistente sulla particella 239): posto nella porzione sud della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 168,85 ed una corte comune con il Fabbricato B di mq. 1619,15, risulta costituito da tre ampi vani oltre un piccolo corpo adiacente al prospetto est totalmente privi di copertura; - Fabbricato B



(insistente sulla particella 239): posto nella porzione nord della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 182 ed una corte comune con il Fabbricato A di mq. 1619,15, risulta costituito da un unico vano totalmente privo di copertura; - Fabbricato C (insistente sulla particella 240): posto a sud della particella 240 ed adiacente (nel suo lato sud) ad altro fabbricato (non oggetto della procedura), avente una superficie complessiva coperta di mq. 190,26 ed una corte di mq. 729,74, risulta costituito da sei vani totalmente privi di copertura. Il fondo è attraversato dalla stradella interpodereale che conduce ad altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 239, Categoria F2 - Fg. 67, Part. 240, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 121, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 121, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 125, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 182, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 182, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 183, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 183, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 184, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 186, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 191, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 67, Part. 191, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

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

Valore di stima del bene: € 86.491,50

Bene N° 1 - Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
TERRENO	23350,00 mq	1,50 €/mq	€ 35.025,00	100,00%	€ 35.025,00
FABBRICATI RURALI	343,11 mq (*)	150 €/mq	€ 51.466,50	100,00%	€ 51.466,50
Valore di stima:					€ 86.491,50

[(*)superficie convenzionale risultante dall'applicazione di un coefficiente riduttivo considerato lo stato in cui versano i fabbricati rurali, inagibili e classificati unità collabenti. Non si applicherà quindi il deprezzamento relativo allo stato di manutenzione]

Valore di stima: € 86.491,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 73.517,77

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.

Trapani, 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Candela Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici

Il bene in oggetto è costituito da un fondo agricolo di mq.18.920 catastali (Fg.67 p.lle 121-125-182-183-184-186-191), prevalentemente incolto ad eccezione di una piccola porzione piantumata con alberi di ulivo, con annessi tre fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (catastalmente F/2 - unità collabenti - Fg.67 p.lle 239 e 240) oltre un lotto di terreno di mq. 4.430 (Fg.80 p.la 32), anch'esso incolto e sito nelle immediate vicinanze, ubicati in contrada Balata Inici, comune di Castellammare del Golfo. Il bene è raggiungibile grazie ad una stradella interpoderale che si diparte dalla SP 23 e che costeggia il versante sud di monte Inici. I tre fabbricati, insistenti su detto fondo e costituiti dal solo piano terra, sono così distribuiti: - Fabbricato A (insistente sulla particella 239): posto nella porzione sud della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 168,85 ed una corte comune con il Fabbricato B di mq. 1619,15, risulta costituito da tre ampi vani oltre un piccolo corpo adiacente al prospetto est totalmente privi di copertura; - Fabbricato B (insistente sulla particella 239): posto nella porzione nord della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 182 ed una corte comune con il Fabbricato A di mq. 1619,15, risulta costituito da un unico ampio vano totalmente privo di copertura; - Fabbricato C (insistente sulla particella 240): posto a sud della particella 240 ed adiacente (nel suo lato sud) ad altro fabbricato (non oggetto della procedura), avente una superficie complessiva coperta di mq. 190,26 ed una corte di mq. 729,74, risulta costituito da sei vani totalmente privi di copertura. Il fondo è attraversato dalla stradella interpoderale che conduce ad altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 239, Categoria F2 - Fg. 67, Part. 240, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 121, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 121, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 125, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 182, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 182, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 183, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 183, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 184, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 186, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 191, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 67, Part. 191, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Castellammare del Golfo, approvato con Decreto A.R.T.A. n°616/DRU del 09/06/2004, le p.lle 121-125-182-183-184-186-191-239-240 del Fg. 67 ricadono in zona Omogenea "E1" (zona agricola produttiva normale), la p.la 32 del FG 80 in zona Omogenea "R3" (zona di rispetto forestale).

Prezzo base d'asta: € 73.517,77



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.517,77

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Castellammare del Golfo (TP) - Contrada Balata Inici		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo agricolo e annessi fabbricati rurali Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 239, Categoria F2 - Fg. 67, Part. 240, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 121, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 121, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 125, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 182, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 182, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 183, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 67, Part. 183, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 67, Part. 184, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 186, Qualità Pascolo arborato - Fg. 67, Part. 191, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 67, Part. 191, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 80, Part. 32, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato	Superficie	23693,11 mq
Stato conservativo:	Relativamente ai fabbricati si precisa che sono tutti inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado. Pessime sono le condizioni di manutenzione di tutte le componenti architettoniche. Nello specifico tutti e tre i fabbricati sono completamente mancanti del tetto, sprovvisti di infissi sia interni che esterni, privi di intonaci, pavimenti e rivestimenti a parete interni. Sono del tutto assenti impianto idrico, elettrico e non v'è alcuna predisposizione per gli scarichi.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fondo agricolo di mq.18.920 catastali (Fg.67 p.lle 121-125-182-183-184-186-191), prevalentemente incolto ad eccezione di una piccola porzione piantumata con alberi di ulivo, con annessi tre fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (catastalmente F/2 - unità collabenti - Fg.67 p.lle 239 e 240) oltre un lotto di terreno di mq. 4.430 (Fg.80 p.la 32), anch'esso incolto e sito nelle immediate vicinanze, ubicati in contrada Balata Inici, comune di Castellammare del Golfo. Il bene è raggiungibile grazie ad una stradella interpoderale che si diparte dalla SP 23 e che costeggia il versante sud di monte Inici. I tre fabbricati, insistenti su detto fondo e costituiti dal solo piano terra, sono così distribuiti: - Fabbricato A (insistente sulla particella 239): posto nella porzione sud della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 168,85 ed una corte comune con il Fabbricato B di mq. 1619,15, risulta costituito da tre ampi vani oltre un piccolo corpo adiacente al prospetto est totalmente privi di copertura; - Fabbricato B (insistente sulla particella 239): posto nella porzione nord della particella 239, avente una superficie complessiva coperta di mq. 182 ed una corte comune con il Fabbricato A di mq. 1619,15, risulta costituito da un unico ampio vano totalmente privo di copertura; - Fabbricato C (insistente sulla particella 240): posto a sud della particella 240 ed adiacente (nel suo lato sud) ad altro fabbricato (non oggetto della procedura), avente una superficie complessiva coperta di mq. 190,26 ed una corte di mq. 729,74, risulta costituito da sei vani totalmente privi di copertura. Il fondo è attraversato dalla stradella interpoderale che conduce ad altre proprietà.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 27/06/2014

Reg. gen. 12830 - Reg. part. 961

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 213.632,04

Rogante: Tribunale di Agrigento

Data: 21/09/2011

N° repertorio: 504

Trascrizioni

Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 27/03/2023

Reg. gen. 6294 - Reg. part. 5101

Quota: 1/1

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

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

