

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Lotto 2 .....	10
Descrizione .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	15
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Lotto 3 .....	19
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19



Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti .....	26
Stato conservativo.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Geom. Biondo Francesco, con studio in Via Isolato Egadi, 12 B - 91025 - Marsala (TP), email geom.francescobiondo@gmail.com, PEC francesco.biondo@geopec.it, Tel. 329 1807311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - CDA CASALE (Coord. Geografiche: 37°44'21.63"N, 12°37'34.04"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Scacciaiazzo (Coord. Geografiche: 37°45'53.34"N, 12°31'18.92"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Sant'Anna (Coord. Geografiche: 37°45'5.18"N, 12°30'35.88"E)



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - CDA CASALE

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in MAZARA DEL VALLO Cda Casale, raggiungibile attraverso una strada interpoderale che si attesta alla SR 18, sullo stesso insite un vigneto in abbandono. È pertinente allo stesso 3/9 di un ex casolare rurale ormai completamente demolito. Il lotto ha una giacitura prevalentemente collinare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### 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.  
Sono pertinenti a tale immobile 3/9 di un ex casolare rurale ormai completamente demolito.

### CONFINI

---

Il lotto di terreno confina a nord-ovest con strada di accesso interpoderale denominata strada Comunale Culla Busala, a nord-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a sud-ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ex casolare rurale ormai completamente diruto, pertinente allo stesso confina a nord-ovest con la part. 60 accessorio comune, a nord-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a sud-ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3260,00 mq	3260,00 mq	1,00	3260,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3260,00 mq</b>		

Sono pertinenti a tale immobile 3/9 di un ex casolare rurale ormai completamente demolito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1990 al 06/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 79 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.60 Reddito dominicale € 39,57 Reddito agrario € 13,47
Dal 06/05/2003 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 79 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.60 Reddito dominicale € 39,57 Reddito agrario € 13,47
Dal 26/01/2016 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 43, Part. 53 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00.00.34 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Sono pertinenti a tale immobile 3/9 di un ex casolare rurale ormai completamente demolito. I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

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
43	79				Vigneto	2	00.32.60 mq	39,57 €	13,47 €	
43	53				AREA FAB DM		00.00.34 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore precedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata non pervenuta all'esecutato in quanto lo stesso non risultava più residente nel luogo indicato in procedura, per il giorno 25/01/2021 alle ore 9,30, congiuntamente al custode.

Al sopralluogo del 25/01/2021, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, oltre il custode nominato avv. Consentino Antonio Mariano, esecutato che riferiva di non essere più residente nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicato nella procedura ma che a seguito di separazione ad oggi è residente nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale dava libero accesso all'immobile, oltre che accompagnare C.T.U. e Custode sugli altri lotti oggetto di pignoramento, ed alla costante presenza dello stesso e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1, .

(Allegato A - comunicazione sopralluogo con invio delle raccomandate, verbale di accesso n. 1).

Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica.

(Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa).

Inoltre si è recato presso la conservatoria di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato C - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

## PATTI

---

Il lotto di terreno di che trattasi allo stato attuale risulta coltivato con un vecchio vigneto da anni abbandonato, non risultano patti inerenti lo stesso.

## STATO CONSERVATIVO

---

Vigneto in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno di che trattasi allo stato attuale risulta coltivato con un vecchio vigneto da anni abbandonato, non risultano patti inerenti lo stesso.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1990 al 06/05/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		EUGENIO GALFANO	19/04/1990	8920	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	09/05/1990	10097	8414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/2003 al 21/02/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LOMBARDO SALVATORE	06/05/2003	31218	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	28/05/2003	13012	10775
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a TRAPANI il 21/01/2010  
Reg. gen. 7478 - Reg. part. 5096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 28/12/2020  
Reg. gen. 2802 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle ispezioni ipotecarie per il suddetto bene si riscontra la presenza di un ulteriore pignoramento posto in essere dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/01/2010 antecedente l'atto di pignoramento del creditore precedente che risulta essere del 28/12/2020, per un credito vantato di un importo pari a €17.594,36.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sul lotto di terreno non insistono manufatti di qualsiasi genere. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a chiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Mazara del Vallo certificato di destinazione urbanistica secondo il quale l'intero lotto ricade come riportato nello stesso Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mazara del Vallo in Zona Agricola E/2 - Agriturismo, Si tratta delle aree nelle quali insistono Bagli, Torri e Casene di antica formazione, che caratterizzano il paesaggio agrario di Mazara. I manufatti, segnati nel Piano, debbono essere, unitamente nel contesto agricolo ed arboreo nel quale sono inseriti, conservati e restaurati secondo un progetto da sottoporre alla soprintendenza ai Beni CC. e AA. essi possono essere utilizzati ed adattati, oltre che a residenza in campagna, a strutture di servizio per l'agriturismo e per ospitare famiglie e/o singole persone che desiderano fruire di vacanza e periodi di riposo a contatto della natura. in questo caso l'eventuale adattamento dei manufatti edilizi esistenti può anche prevedere la loro integrazione, nei limiti previsti dalle leggi vigenti sull'agriturismo, con nuovi necessari corpi edilizi (anche indipendenti ma congruenti, con quelli esistenti), secondo progetti che siano sottoposti a parere della Soprintendenza ai Beni CC. e AA. Si applicano, comunque, le disposizioni normative della legge reg. 09/06/1994 n. 25.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Scacciaiazzo

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in Marsala Cda Scacciaiazzo, raggiungibile attraverso la SP 62, sullo stesso insistono circa 4000 palme del tipo washingtonia di varia pezzatura (vedi foto allegate), allo stato attuale in abbandono in quanto per come recepito da aziende agricole della zona, tali palme risultano pressoché invendibili a seguito della crisi del punteruolo rosso che a partire dall'anno 1994 ha compromesso tutto il settore. E' pertinente allo stesso 2/3 di un ex casolare rurale in totale stato di abbandono. Il lotto ha una giacitura prevalentemente pianeggiante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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.

Sono pertinenti a tale immobile 2/3 di un ex casolare rurale ormai in stato di abbandono.

### CONFINI

---

Il lotto di terreno confina a sud con la SP 62, a nord-ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a sud-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'ex casolare rurale ormai in totale stato di abbandono, pertinente allo stesso confina a nord con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud ed ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30730,00 mq	30730,00 mq	1,00	30730,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30730,00 mq</b>		

Sono pertinenti a tale immobile 2/3 di un ex casolare rurale ormai completamente in stato di abbandono.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 140 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.14.00 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 0,87
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,81
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.60 Reddito dominicale € 19,15 Reddito agrario € 7,98
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 120 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.61.00 Reddito dominicale € 4,73 Reddito agrario € 1,58
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.26.00 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 1,61
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 106 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.21.00 Reddito dominicale € 19,52 Reddito agrario € 8,13
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 122 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.00



		Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 2,35
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 137 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.60.00 Reddito dominicale € 4,65 Reddito agrario € 1,55
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 138 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito dominicale € 2,78 Reddito agrario € 1,67
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 108 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.40 Reddito dominicale € 4,77 Reddito agrario € 2,82
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 107 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.90 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 0,44
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 139 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.30 Reddito dominicale € 4,72 Reddito agrario € 2,79
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 4 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.24 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 182 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,42
Dal 18/04/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 183 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 2,69
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 107 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 1,35



		Reddito agrario € 0,81
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 139 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.30 Reddito dominicale € 4,72 Reddito agrario € 2,79
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 120 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.61.00 Reddito dominicale € 4,73 Reddito agrario € 1,58
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 4 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.24 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.26.00 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 1,61
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 106 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.21.00 Reddito dominicale € 19,52 Reddito agrario € 8,13
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 182 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,42
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 181 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.60 Reddito dominicale € 19,15 Reddito agrario € 7,98
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 108 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.40 Reddito dominicale € 4,77 Reddito agrario € 2,82
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 183 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 2,69



Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 140 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.14.00 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 0,87
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 138 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito dominicale € 2,78 Reddito agrario € 1,67
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 122 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 2,35
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,81
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 285, Part. 137 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.60.00 Reddito dominicale € 4,65 Reddito agrario € 1,55

Sono pertinenti a tale immobile 2/3 di un ex casolare rurale ormai completamente abbandonato. I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

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
285	107				Pascolo	3	00.16.90 mq	1,31 €	0,44 €	
285	108				Vigneto	4	00.08.40 mq	4,77 €	2,82 €	
285	183				Vigneto	4	00.08.00 mq	4,54 €	2,69 €	
285	182				Pascolo	3	00.16.10 mq	1,25 €	0,42 €	
285	181				Vigneto	3	00.20.60 mq	19,15 €	7,98 €	
285	140				Seminativo	5	00.14.00 mq	1,45 €	0,87 €	
285	123				Seminativo	5	00.13.10 mq	1,35 €	0,81 €	



285	137				Pascolo	3	00.60.00 mq	4,65 €	1,55 €	
285	138				Seminativo	5	00.26.90 mq	2,78 €	1,67 €	
285	122				Vigneto	4	00.07.00 mq	3,98 €	2,35 €	
285	106				Vigneto	3	00.21.00 mq	19,52 €	8,13 €	
285	121				Seminativo	5	00.26.00 mq	2,69 €	1,61 €	
285	120				Pascolo	3	00.61.00 mq	4,73 €	1,58 €	
285	139				Vigneto	4	00.08.30 mq	4,72 €	2,79 €	
285	4				FABB RURALE		00.00.24 mq	0 €	0 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata non pervenuta all'esecutato in quanto lo stesso non risultava più residente nel luogo indicato in procedura, per il giorno 25/01/2021 alle ore 9,30, congiuntamente al custode.

Al sopralluogo del 25/01/2021, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, oltre il custode nominato avv. Consentino Antonio Mariano, esecutato che riferiva di non essere più residente nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicato nella procedura ma che a seguito di separazione ad oggi è residente nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale dava libero accesso all'immobile, oltre che accompagnare C.T.U. e Custode sugli altri lotti oggetto di pignoramento, ed alla costante presenza dello stesso e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1, .

(Allegato A – comunicazione sopralluogo con invio delle raccomandate, verbale di accesso n. 1).

Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica.

(Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa).

Inoltre si è recato presso la conservatoria di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato C – Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).



## PATTI

Il lotto di terreno di che trattasi allo stato attuale risulta occupato da circa 4.000 palme del tipo washingtonia, lo stesso attualmente è abbandonato, non risultano patti inerenti lo stesso.

## STATO CONSERVATIVO

Terreno pianeggiante coltivato con circa 4000 palme del tipo washingtonia in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno di che trattasi allo stato attuale risulta coltivato con circa 4000 palme del tipo washingtonia in stato di abbandono, non risultano patti inerenti lo stesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1964 al 24/10/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE GRECO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	18/04/1964	6753	6135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/2005 al 21/02/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIZZO DANIELE	24/10/2005	15602	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	08/11/2005	15602	2466
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TRAPANI il 08/11/2005  
Reg. gen. 36142 - Reg. part. 9301  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: PIZZO DANIELE  
Data: 24/10/2005  
N° repertorio: 15602  
N° raccolta: 2466

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 21/01/2010  
Reg. gen. 7478 - Reg. part. 5096  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 28/12/2020  
Reg. gen. 2802 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



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

Dalle ispezioni ipotecarie per il suddetto bene si riscontra la presenza di un ulteriore pignoramento posto in essere dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/01/2010 antecedente l'atto di pignoramento del creditore precedente che risulta essere del 28/12/2020, per un credito vantato di un importo pari a €17.594,36.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Sul lotto di terreno non insistono manufatti di qualsiasi genere. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a chiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Marsala certificato di destinazione urbanistica secondo il quale l'intero lotto ricade come riportato nello stesso Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marsala in Zona verde Agricolo E/1 - l'edificazione è consentita a mezzo singole concessioni e con le seguenti prescrizioni: indice di edificabilità 0,03 mc/mq; distanza dai confini 10,00 mt; altezza massima 8,00 mt; destinazione edilizia attinente all'agricoltura.

Inoltre lo stesso risulta gravato dalle norme di salvaguardia del piano paesaggistico, sotto livello di tutela 2 così come riportato nel certificato che si allega.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Sant'Anna

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in Marsala Cda Sant'Anna, raggiungibile attraverso una strada interpoderale che attesta sulla strada Comunale Pastorella - Santo Padre, sullo stesso insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in policarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Il lotto ha una giacitura prevalentemente pianeggiante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### 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.

### CONFINI

---

Il lotto di terreno confina a sud-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud-ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord-ovest con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a nord-est con ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6790,00 mq	6790,00 mq	1,00	6790,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6790,00 mq</b>		

Sul lotto di terreno insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in policarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 232 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,08
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 320 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.03.20 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 321 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 317 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,38
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,15
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,11



		Reddito agrario € 0,04
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 318 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.90 Reddito dominicale € 1,38 Reddito agrario € 0,55
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 137 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 2,60 Reddito agrario € 1,01
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 272 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.30 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,54
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 143 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 14,59 Reddito agrario € 4,67
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 319 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 122 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.10.80 Reddito dominicale € 1,67 Reddito agrario € 0,67
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,07
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 133 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,91



		Reddito agrario € 0,37
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 326 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,07
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,11
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 271 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,11
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,09
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 318 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.90 Reddito dominicale € 1,38 Reddito agrario € 0,55
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 326 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,07
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 319 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.80 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,09
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 137 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 2,60



		Reddito agrario € 1,01
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 323, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.15 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01 Graffato AB
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 323, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,02 Graffato AA
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,07
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,41
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 135 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.70 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,04
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 133 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,37
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 271 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,11
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 122, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.77 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,34 Graffato AA
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.4



		Superficie (ha are ca) 00.02.40 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,15
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 122, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.03 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,13 Graffato AB
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 272 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.30 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,54
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 317 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,38
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 143 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 14,59 Reddito agrario € 4,67
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 320 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.03.20 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,20
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 321 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 314, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,11

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.



## DATI CATASTALI

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
314	327				Seminativo	4	00.01.20 mq	0,19 €	0,07 €	
314	326				Seminativo	4	00.01.10 mq	0,17 €	0,07 €	
314	131				Seminativo	4	00.01.50 mq	0,23 €	0,09 €	
314	132				Seminativo	4	00.01.70 mq	0,26 €	0,11 €	
314	133				Pascolo	1	00.05.90 mq	0,91 €	0,37 €	
314	122				Pascolo	2	00.02.03 mq	0,21 €	0,13 €	AB
314	122				Seminativo	4	00.08.77 mq	1,36 €	0,54 €	AA
314	317				Seminativo	4	00.06.10 mq	0,95 €	0,38 €	
314	134				Seminativo	4	00.02.40 mq	0,37 €	0,15 €	
314	135				Seminativo	4	00.00.70 mq	0,11 €	0,04 €	
314	271				Seminativo	5	00.01.80 mq	0,19 €	0,11 €	
314	320				Seminativo	5	00.03.20 mq	0,33 €	0,2 €	
314	321				Seminativo	5	00.00.20 mq	0,02 €	0,01 €	
314	272				Vigneto	1	00.01.30 mq	1,68 €	0,54 €	
314	143				Vigneto	1	00.11.30 mq	14,59 €	4,67 €	
314	319				Pascolo	1	00.00.80 mq	0,12 €	0,05 €	
314	318				Pascolo	1	00.08.90 mq	1,38 €	0,55 €	
314	323				Pascolo	2	00.00.15 mq	0,02 €	0,01 €	AB
314	323				Oliveto	2	00.00.05 mq	0,03 €	0,02 €	AA
314	138				Oliveto	2	00.01.00 mq	0,62 €	0,41 €	
314	137				Vigneto	2	00.02.80 mq	2,6 €	1,01 €	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore precedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata non pervenuta all'esecutato in quanto lo stesso non risultava più residente nel luogo indicato in procedura, per il giorno 25/01/2021 alle ore 9,30, congiuntamente al custode.

Al sopralluogo del 25/01/2021, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, oltre il custode nominato avv. Consentino Antonio Mariano, esecutato che riferiva di non essere più residente nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicato nella procedura ma che a seguito di separazione ad oggi è residente nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale dava libero accesso all'immobile, oltre che accompagnare C.T.U. e Custode sugli altri lotti oggetto di pignoramento, ed alla costante presenza dello stesso e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1, .

(Allegato A - comunicazione sopralluogo con invio delle raccomandate, verbale di accesso n. 1).

Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica.

(Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa).

Inoltre si è recato presso la conservatoria di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato C - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

## PATTI

---

Sul lotto di terreno insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in polycarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Sullo stesso insiste un contratto di affitto di fondo rustico del 01/02/2018 registrato presso l'agenzia delle Entrate in data 15/02/2008 al n. 330, per la durata di anni 9 con rinnovo tacito, con canone d'affitto annuo di € 3000,00, in favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sul lotto di terreno insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in polycarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Lo stesso attualmente risulta coltivato a rose, ed in buono stato di conservazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Sul lotto di terreno insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in policarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Sullo stesso insiste un contratto di affitto di fondo rustico del 01/02/2018 registrato presso l'agenzia delle Entrate in data 15/02/2008 al n. 330, per la durata di anni 9 con rinnovo tacito, con canone d'affitto annuo di € 3000,00, in favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1986 al 02/12/2004	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE IN MORTE DI PICCIONE CATERINA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/04/1986	490	236
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRATE	14/06/2004			
Dal 02/12/2004 al 21/02/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LOMBARDO SALVATORE	02/12/2004	33610	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	18/02/2004	38551	27061
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TRAPANI il 08/11/2005  
Reg. gen. 36142 - Reg. part. 9301  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: PIZZO DANIELE  
Data: 24/10/2005  
N° repertorio: 15602  
N° raccolta: 2466

### **Trascrizioni**

- **ATTOESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a TRAPANI il 28/12/2020  
Reg. gen. 2802 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sul lotto di terreno insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in policarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a chiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Marsala certificato di destinazione urbanistica secondo il quale l'intero lotto ricade come riportato nello stesso Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marsala in Zona verde Agevolato E/2 - l'edificazione è consentita a mezzo singole concessioni e con le seguenti prescrizioni: indice di edificabilità 0,10 mc/mq; distanza dai confini 10,00 mt; altezza massima 8,00 mt; destinazione edilizia attinente all'agricoltura. Inoltre lo stesso non risulta gravato dalle norme di salvaguardia del piano paesaggistico, così come riportato nel certificato che si allega.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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 dei seguenti lotti:

### Lotto 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - CDA CASALE  
L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in MAZARA DEL VALLO Cda Casale, raggiungibile attraverso una strada interpoderale che si attesta alla SR 18, sullo stesso insite un vigneto in abbandono. E' pertinente allo stesso 3/9 di un ex casolare rurale ormai completamente demolito. Il lotto ha una giacitura prevalentemente collinare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 79, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 53, Qualità AREA FAB DM  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare. In particolare si è cercato riscontro di valutazione negli operatori del settore (agenzie immobiliari) essendo per tale zona assente una valutazione fonte OMI, ma prendendo in considerazione anche se in modo marginale i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona di interesse risalgono al 2013.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Mazara del Vallo (TP) - CDA CASALE	3260,00 mq	5,00 €/mq	€ 16.300,00	100,00%	€ 16.300,00
				Valore di stima:	€ 16.300,00

Valore di stima: € 16.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti:  
€ 2.445,00

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 300,00/annue.

**Valore finale di stima: € 13.855,00**



## Lotto 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Scacciaiazzo

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in Marsala Cda Scacciaiazzo, raggiungibile attraverso la SP 62, sullo stesso insitono circa 5000 palme del tipo washingtonia di varia pezzatura (vedi foto allegate), allo stato attuale in abbandono in quanto per come recepito da aziende agricole della zona, tali palme risultano pressochè invendibili a seguito della crisi del punteruolo rosso che a partire dall'anno 1994 ha compromesso tutto il settore. E' pertinente allo stesso 2/3 di un ex casolare rurale in totale stato di abbandono. Il lotto ha una giacitura prevalentemente pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 285, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 285, Part. 108, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 183, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 182, Qualità Pascolo - Fg. 285, Part. 181, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 140, Qualità Seminativo - Fg. 285, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 285, Part. 137, Qualità Pascolo - Fg. 285, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 285, Part. 122, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 106, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 285, Part. 120, Qualità Pascolo - Fg. 285, Part. 139, Qualità Vigneto - Fg. 285, Part. 4, Qualità FABB RURALE

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

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare. In particolare si è cercato riscontro di valutazione negli operatori del settore (agenzie immobiliari) essendo per tale zona assente una valutazione fonte OMI, ma prendendo in considerazione anche se in modo marginale i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona di interesse risalgono al 2013. Si è ritenuto opportuno tra l'altro valutare il valore della piantagione di palme del tipo washingtonia presenti sul lotto, da indagine di mercato eseguita con vivaisti della zona si è potuto stimare un valore medio di € 20,00 per palma, circa 4000 piante x € 15,00 = € 60.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Marsala (TP) - CDA Scacciaiazzo	30730,00 mq	6,00 €/mq	€ 184.380,00	100,00%	€ 184.380,00
				Valore di stima:	€ 184.380,00

Valore di stima: € 184.380,00

Valore di stima delle piante presenti sul lotto: € 60.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA € 244.380,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 36.657,00

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 600,00/annue.

**Valore finale di stima: € 207.723,00**



### Lotto 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marsala (TP) - CDA Sant'Anna**

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un lotto di terreno sito in Marsala Cda Sant'Anna, raggiungibile attraverso una strada interpoderale che attesta sulla strada Comunale Pastorella - Santo Padre, sullo stesso insiste una serra con struttura precaria in ferro e ondulina in policarbonato, utilizzata per la coltivazione di piante/fiori, (la stessa non necessita di alcuna autorizzazione), tale serra va ad occupare in parte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, in parte particelle di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento. Il lotto ha una giacitura prevalentemente pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 314, Part. 327, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 326, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 131, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 133, Qualità Pascolo - Fg. 314, Part. 122, Qualità Pascolo, Graffato AB - Fg. 314, Part. 122, Qualità Seminativo, Graffato AA - Fg. 314, Part. 317, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 135, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 271, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 320, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 321, Qualità Seminativo - Fg. 314, Part. 272, Qualità Vigneto - Fg. 314, Part. 143, Qualità Vigneto - Fg. 314, Part. 319, Qualità Pascolo - Fg. 314, Part. 318, Qualità Pascolo - Fg. 314, Part. 323, Qualità Pascolo, Graffato AB - Fg. 314, Part. 323, Qualità Oliveto, Graffato AA - Fg. 314, Part. 138, Qualità Oliveto - Fg. 314, Part. 137, Qualità Vigneto

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

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare. In particolare si è cercato riscontro di valutazione negli operatori del settore (agenzie immobiliari) essendo per tale zona assente una valutazione fonte OMI, ma prendendo in considerazione anche se in modo marginale i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona di interesse risalgono al 2013.

Si precisa che non si è tenuto conto della serra insistente sul lotto in quanto la stessa ricade a cavallo a particelle intestate a ditta diversa, pertanto a seguito della vendita dello stesso lotto, quest'ultima va dismessa con conseguenti costi per la parte acquirente da dividersi con la parte confinante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Marsala (TP) - CDA Sant'Anna	6790,00 mq	8,00 €/mq	€ 54.320,00	100,00%	€ 54.320,00
				Valore di stima:	€ 54.320,00

Valore di stima: € 54.320,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 8.148,00

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 3.000,00/annue.

**Valore finale di stima: € 46.172,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 21/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biondo Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- \_ ALLEGATO A - Comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1;
- \_ ALLEGATO B - Visure catastali, stralci di mappa;
- \_ ALLEGATO C - Restituzione grafica degli immobili;
- \_ ALLEGATO D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie - CONTRATTO DI AFFITTO;
- \_ ALLEGATO E - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici;
- \_ ALLEGATO F - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- \_ attestazione di aver trasmesso la perizia alle parti;

