



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** promosso dalla \*\*\*  
\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (R.G.E. N°67/2025)

**OGGETTO:** **Stima del valore di mercato** degli immobili rientranti nel pignoramento e relativi accertamenti.

### *1. Premessa*

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a Erice il 20/02/1969, con studio in Marsala nella via S. Bilardello N°141, iscritto al N°1274 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in adempimento dell'incarico ricevuto dal G.E. dott.ssa M. D'Angelo, relativamente al procedimento esecutivo promosso dalla \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **contro** \*\*\*\*\* , ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, e per una maggiore intelligibilità, si è suddivisa la relazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti;
3. Immobili con relative notizie ed accertamenti;
4. Scelta del criterio di stima;
5. Determinazione del valore dei beni.



In data 16/09/2025 è stata inviata raccomandata AR alla debitrice eseguita ma al momento del sopralluogo, a seguito di verifica online sul sito di Poste Italiane, è stato accertato che detta raccomandata era ancora in giacenza presso l'Ufficio postale di Vita. Pertanto, alla data del 30/09/2025, come previsto nella suddetta raccomandata, la debitrice non si è presentata presso il luogo dell'appuntamento, fissato in prima battuta presso lo studio dello scrivente CTU.

Di comune accordo con il Custode Giudiziario, in data 10/10/2025 ci si è recati autonomamente presso gli immobili staggiti ubicati nel Comune di Vita e nel Comune di Salemi. Sono stati visionati i fabbricati pignorati e poi, stante che non si è potuti arrivare presso i terreni ubicati nel Comune di Salemi a causa delle condizioni impraticabili della strada interpodereale, si è rinviato il sopralluogo al 21 ottobre successivo.

In data 21/10/2025 è stato completato il sopralluogo presso i terreni pignorati ubicati nel territorio di Salemi.

## **2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti**

**Lotto 1)** Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Salemi nella C/da Masseria Vecchia (Foglio di mappa 17 part. 67).

**Lotto 2)** Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Salemi nella C/da Ardigna (Foglio di mappa 19 partt. 3, 4, 191, 193, 195).

### **ESCLUSIONE DEI FABBRICATI DALLA PERIZIA DI STIMA**

Nell'atto di pignoramento fra i beni staggiti vi sono anche due fabbricati ubicati nel Comune di Vita ricadenti nel foglio di mappa 2 particella 1342 e particella 1388 sub 3.



I due suddetti fabbricati non verranno stimati in quanto, oltre ad essere ormai completamente distrutti a seguito del terremoto del 1968 (*vedasi foto Allegato 3*), sono ormai destinati ad essere acquisiti al patrimonio del Comune di Vita nel momento in cui la debitrice ultimerà la costruzione di un altro fabbricato che ha usufruito del contributo statale per la ricostruzione post-sisma del 1968. Infatti, la norma dell'epoca prevedeva che, nel momento in cui il nuovo edificio fosse stato completato, si sarebbe formalizzato il passaggio di proprietà al Comune di Vita. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica è stato accertato che il fabbricato che la sig.ra \*\*\*\*\* sta realizzando usufruendo del contributo statale è ancora in corso di costruzione nel "Comparto Z5 Lotto n°301" della zona nuova del territorio di Vita e pertanto non è ancora avvenuto il trasferimento *ope legis* in favore del Comune di Vita. Dalle risultanze del fascicolo di ricostruzione che si trova agli atti dell'Ufficio Urbanistica risulta che il costruendo fabbricato, oltre ad essere ancora in corso di costruzione, non è nemmeno accatastato e pertanto ad oggi i due ruderi di cui sopra risultano ancora solamente intestati alla debitrice ma sono da acquisire al Patrimonio del Comune di Vita.

### **3. Individuazione degli immobili con relativi accertamenti.**

#### **LOTTO 1** (Foglio di mappa 17 part. 67)

Ampio appezzamento di terreno in Salemi nella C/da Masseria Vecchia.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale di Ha 3.74.80 (pari a mq.37.480).



Il terreno oggetto di valutazione al momento del sopralluogo è stato trovato interamente incolto. Esso non è recintato e la sua giacitura è in lieve pendio.

Il lotto è alquanto interno come posizione ed è raggiungibile tramite la strada Provinciale 44 dalla quale bisogna deviare verso la direzione del conosciuto ristorante Ardigna e percorrere circa 6 km. in direzione S-W per poi deviare ancora verso S-E su una strada poderale interna che lambisce il lotto di terreno.

*(Vedasi foto ALLEGATO\_1).*

**CONFINI:** l'appezzamento di terreno confina con la strada provinciale 45, con stradella interpoderale, con le particelle 41, 107 e 108 sul lato Ovest, con la particella 2 e con il vallone sul lato Nord.

#### **NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO**

L'immobile trovasi in una zona del territorio vocata all'agricoltura.

Non sono presenti nella zona infrastrutture e servizi.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato dei terreni agricoli.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 17 con la seguente particella:

- 67 (Semiativo, cl.5, Ha 3.74.80, R.D. €.38,71, R.A. €.23,23)

correttamente intestata alla debitrice.

#### **TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile agli atti si evince che l'immobile di cui al presente lotto si appartiene alla sig.ra \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*) per la quota del 100% della piena proprietà in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Marsala



il 30/10/2012 Rep. n°367/2012, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 07/11/2012 al n°16828 del registro particolare** da potere dei sig.ri \*\*\*\*\* (nato in \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (nato in \*\*\*\*\*).

### **PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla debitrice dal 30/10/2012 (data del Decreto di Trasferimento).

Precedentemente al 30/10/2012 l'immobile si è appartenuto ai suddetti sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* i quali lo avevano acquistato con atto in Not. G. Cancemi del 05/02/2003 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 11/02/2003 al n°2669 del registro particolare.**

### **POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI**

Avendo effettuato il sopralluogo in assenza della parte debitrice, non si ha notizia sullo stato di possesso del bene immobile. Stante che è stato trovato totalmente incolto si ritiene che l'immobile sia nel possesso della sig.ra \*\*\*\*\*.

Da un aggiornamento della visura ipotecaria a nome della debitrice non è emerso nessun dato in merito a procedure pendenti.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

La particella di terreno di cui al presente lotto ricade in zona agricola del vigente Piano Comprensoriale di Salemi.

La suddetta informazione è stata acquisita mediante consultazione delle tavole del suddetto Piano Comprensoriale.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta



certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.

## **LOTTO 2**

Ampio appezzamento di terreno in Salemi nella C/da Ardigna.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale di Ha 15.52.90 (pari a mq.155.290).

Il terreno oggetto di valutazione al momento del sopralluogo è stato trovato interamente incolto. Esso non è recintato e la sua giacitura è in lieve pendio.

Il lotto è alquanto interno come posizione ed è raggiungibile tramite la strada Provinciale 44 dalla quale bisogna deviare verso la direzione del conosciuto ristorante Ardigna e percorrere circa 6 km. in direzione S-W per poi deviare ancora verso S-E su una strada poderale interna che lambisce il lotto di terreno.

*(Vedasi foto ALLEGATO\_2).*

**CONFINI:** l'appezzamento di terreno confina con stradella interpodereale, con le particelle 190, 192 e 194 sul lato Sud-Ovest, con il canale di scolo delle acque piovane, con la particella 111 sul lato Ovest e con le particelle 72, 73 e 74.

### **NOTIZIE SUL SEGMENTO DI MERCATO**

L'immobile trovasi in una zona del territorio vocata all'agricoltura.

Non sono presenti nella zona infrastrutture e servizi.

La fase del ciclo immobiliare attuale è caratterizzata da una contrazione dei prezzi di mercato dei terreni agricoli.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 19 con le seguenti particelle:

- 3 (Vigneto, cl.3, are 1.40, R.D. €.0,90, R.A. €.0,36)
- 4 (Seminativo, cl.4, are 7.10, R.D. €.1,10, R.A. €.0,44)
- 191 AA (Seminativo, cl.4, Ha 1.99.50, R.D. €.30,91, R.A. €.12,36)
- 191 AB (Pascolo, cl.3, are 17.10, R.D. €.1,24, R.A. €.0,88)
- 193 AA (Seminativo, cl.4, Ha 4.12.38, R.D. €.63,89, R.A. €.25,56)
- 193 AB (Pascolo, cl.3, Ha 3.50.72, R.D. €.25,36, R.A. €.18,11)
- 195 AA (Seminativo, cl.4, Ha 2.76.38, R.D. €.42,82, R.A. €.17,13)
- 195 AB (Pascolo, cl.3, Ha 2.88.32, R.D. €.20,85, R.A. €.14,89)

Correttamente intestate alla debitrice.

N.B: in merito alle suddette particelle 191, 193 e 195 si precisa che la suddivisione in porzioni AA e AB è solamente una procedura catastale per differenziare le diverse qualità di coltura nell'ambito di una singola particella ma quest'ultima è sempre da considerare intera.

## TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti si evince che l'immobile di cui al presente lotto si appartiene alla sig.ra \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\*) per la quota del 100% della piena proprietà in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Marsala il 30/10/2012 Rep. n°367/2012, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 07/11/2012 al n°16828 del registro particolare** da potere dei sig.ri \*\*\*\*\* (nato in \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (nato in \*\*\*\*\*).



## **PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla debitrice dal 30/10/2012 (data del Decreto di Trasferimento)

Precedentemente al 30/10/2012 l'immobile si è appartenuto ai suddetti sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* i quali lo avevano acquistato con atto in Not. G. Cancemi del 05/02/2003 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 11/02/2003 al n°2669 del registro particolare.**

## **POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI**

Avendo effettuato il sopralluogo in assenza della parte debitrice, non si ha notizia sullo stato di possesso del bene immobile. Stante che è stato trovato totalmente incolto si ritiene che l'immobile sia nel possesso della sig.ra \*\*\*\*\*.

Da un aggiornamento della visura ipotecaria a nome della debitrice non è emerso nessun dato in merito a procedure pendenti.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Le particelle di terreno di cui al presente lotto ricadono in zona agricola del vigente Piano Comprensoriale di Salemi.

La suddetta informazione è stata acquisita mediante consultazione delle tavole del suddetto Piano Comprensoriale.

La certificazione di destinazione urbanistica potrà essere richiesta al momento del trasferimento del bene poiché la validità della suddetta certificazione è limitata per legge ad un anno, per cui potrebbe decadere prima ancora di fare l'effettivo trasferimento del bene dovendosene richiedere un'altra con duplicazione di costi.



## VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Si indicano di seguito i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

Dalla certificazione notarile in atti, nonché da un aggiornamento della visura ipotecaria eseguita dallo scrivente CTU alla data del 24/10/2025, è risultato quanto segue:

□ In data 15/11/2012 al N°1824 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della Banca \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* contro la debitrice su un capitale di €.100.000,00 ed un montante ipotecario di €.200.000,00 sui beni descritti ai Lotti 1 e 2 della presente relazione.

*Costo per la cancellazione* €.35,00

□ In data 16/02/2022 al N°197 del registro particolare è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* contro la debitrice su un capitale di €.77.760,00 ed un montante ipotecario di €.94.000,00 sui beni descritti ai Lotti 1 e 2 della presente relazione, oltre che sui fabbricati esclusi dalla stima.

*Costo per la cancellazione* €.564,00

□ In data 09/07/2025 al N°12500 del registro particolare è stato trascritto Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* contro la debitrice sui beni descritti ai Lotti 1 e 2 della presente relazione, oltre che sui fabbricati esclusi dalla stima.

*Costo per la cancellazione* €.294,00

(L'importo sopra indicato è calcolato in modo puntuale per il pignoramento e per l'ipoteca volontaria ed a percentuale in base agli importi ipotecati per le ipoteche giudiziali. Detto importo è calcolato in base alle tariffe oggi vigenti.)



Lo scrivente CTU ha effettuato un aggiornamento della visura ipotecaria alla data del 24/10/2025 e non risultano altre formalità da menzionare.

#### **4. Scelta del criterio di stima**

Il terreno si trova in una zona agricola del territorio di Salemi vocata in parte a pascolo, in parte a seminativo ed in parte a vigneto.

I terreni oggetto di stima, benché in parte censiti al catasto come vigneti, non presentano nessuna traccia di tale tipologia di coltivazione pertanto verranno considerati nella stima come pascolo/seminativo.

Sono state effettuate indagini presso siti internet di agenzie immobiliari fra cui “Immobiliare.it”, “Idealista.it” e “Portale Agenzie Immobiliari.it”, e sono stati interpellati professionisti del settore agricolo locali per individuare prezzi medi di compravendite nel circondario.

Si è adottata una stima sintetica per comparazione adoperando come parametro tecnico l’ettaro (Ha).

#### **5. Determinazione del valore dei beni**

A seguito di indagini di mercato effettuate si è stimato il più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

### **LOTTO 1**

Assumendo come riferimento la superficie catastale del lotto di terreno agricolo pari a Ha 3.74.80 si procede al calcolo del valore di mercato applicando il prezzo unitario ricavato dagli annunci immobiliari e dalle ricerche in loco.



Per quanto riguarda i prezzi ad ettaro, dalla ricerca nei siti specializzati sopra indicati è emerso che i diversi annunci trattavano la vendita di terreni ubicati in zone del territorio molto più vicine al centro urbano di Salemi e pertanto con prezzi unitari un po' più alti rispetto ai terreni agricoli ubicati distanti dal centro cittadino e pertanto poco rispondenti ai prezzi riscontrati per la zona in esame.

Da notizie assunte direttamente in loco si è appreso che i terreni adibiti a pascolo al momento vengono compravenduti ad un prezzo che si attesta sui 5000-6000 euro/Ha.

A titolo di raffronto con i suddetti prezzi rinvenuti lo scrivente CTU ha preso visione dei Valori Agricoli Medi (VAM) estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Benché tali valori siano aggiornati all'anno 2013 sono ancora utilizzati come base di partenza per i prezzi delle diverse colture praticate nei diversi comuni della provincia di Trapani.

Dalle suddette tabelle risulta che i prezzi ad ettaro sono i seguenti:

Pascolo: €.4.000,00/Ha

Seminativo: €.6.200,00/Ha

Si assume come prezzo unitario l'importo di €.5500/Ha sulla base delle indagini eseguite in loco.

Pertanto si ha:

**Valore di mercato terreno:**

Ha 3,7480\* €.5.500,00/Ha = **€.20.614,00**

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €.3.092,10,



addivenendo ad un valore a base d'asta di €.17.521,90 in cifra tonda €.17.500,00.

## **LOTTO 2**

Assumendo come riferimento la superficie catastale del lotto di terreno agricolo pari a Ha 15.52.90 si procede al calcolo del valore di mercato applicando il prezzo unitario ricavato dagli annunci immobiliari e dalle ricerche in loco.

Per quanto riguarda i prezzi ad ettaro, dalla ricerca nei siti specializzati sopra indicati è emerso che i diversi annunci trattavano la vendita di terreni ubicati in zone del territorio molto più vicine al centro urbano di Salemi e pertanto con prezzi unitari un po' più alti rispetto ai terreni agricoli ubicati distanti dal centro cittadino e pertanto poco rispondenti ai prezzi riscontrati per la zona in esame.

Da notizie assunte direttamente in loco si è appreso che i terreni adibiti a pascolo al momento vengono compravenduti ad un prezzo che si attesta sui 5000-6000 euro/Ha.

A titolo di raffronto con i suddetti prezzi rinvenuti lo scrivente CTU ha preso visione dei Valori Agricoli Medi (VAM) estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Benché tali valori siano aggiornati all'anno 2013 sono ancora utilizzati come base di partenza per i prezzi delle diverse colture praticate nei diversi comuni della provincia di Trapani.

Dalle suddette tabelle risulta che i prezzi ad ettaro sono i seguenti:

Pascolo: €.4.000,00/Ha

Seminativo: €.6.200,00/Ha



Si assume come prezzo unitario l'importo di €.5500/Ha sulla base delle indagini eseguite in loco.

Pertanto si ha:

**Valore di mercato terreno:**

Ha 15,5290\* €5.500,00/Ha = **€.85.409,50**

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €12.811,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €72.598,50 in cifra tonda €72.600,00.**

**ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 1:**

- ♦ *N°4 fotografie;*

**ALLEGATO 2: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 2:**

- ♦ *N°6 fotografie;*

**ALLEGATO 3: DOSSIER FOTOGRAFICO RUDERI NON STIMATI:**

- ♦ *N°10 fotografie;*

**ALLEGATO 4: "ALLEGATI TECNICI":**

- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale 17 e foglio di mappa 19;*
- ♦ *Visure catastali storiche aggiornate;*
- ♦ *Visura ipotecaria in capo alla debitrice aggiornata al 24/10/2025;*
- ♦ *Ultimi Valori Agricoli Medi provincia di Trapani pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate risalenti all'anno 2013;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*



**ALLEGATO 5: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:**

- ♦ *Nota di trascrizione Decreto di Trasferimento Tribunale di Marsala del 30/10/2012 Rep. n°367/2012.*

**ALLEGATO 6: “ALTRI ALLEGATI”:**

- ♦ *Verbali di sopralluogo congiunto;*
- ♦ *Comunicazione per il sopralluogo alla debitrice;*
- ♦ *PEC per il sopralluogo ai legali;*
- ♦ *Attestazione di avere trasmesso la perizia alle parti.*

Tanto si relaziona per l’espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **03/11/2025**

IL C.T.U.  
*Geom. Gaspare Mannone*  
*Documento firmato digitalmente*

