
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare n. **87/2024** R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis e Omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località Fico	4
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località San Marco	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo	13
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19

Dati Catastali.....	19
Stato conservativo	19
Descrizione e Caratteristiche prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Lotto 4	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	24
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo	24
Descrizione e Caratteristiche prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	31
Lotto 3.....	32
Lotto 4.....	32

INCARICO

In data 23/07/2025, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923 872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23 (Coord. Geografiche: N 30°02'4940" E 12°60'1203")
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43 (Coord. Geografiche: N 30°02'4960" E 12°60'1370")
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località Fico (Coord. Geografiche: N 30°02'5023" E 12°60'1110")
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località San Marco (Coord. Geografiche: N 30°03'3154" E 12°61'9941")

Il sopralluogo presso gli immobili, previa comunicazione alle parti con pec del 02.09.2025 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 11.09.2025 alle ore 09,30 con la presenza dei debitori eseguiti, Sigg.ri Omissis e Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDERICE (TP) - LOCALITÀ FICO - VIA OLIVETI N. 23

Fabbricato di civile abitazione distribuito su due elevazioni fuori terra, con annesso e pertinente terreno, in catasto al foglio 48 particella 235 (categ. A/7)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDERICE (TP) - LOCALITÀ FICO - VIA OLIVETI N. 43

Fabbricato urbano posto al piano seminterrato, destinato ad uso "garage" con due vani accessori e terreno pertinenziale, in catasto al foglio 48 particella 730 (categ. C/6)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - LOCALITÀ FICO

Lotto di terreno agricolo esteso are 08.00 (pari a 800 mq) coltivato ad uliveto, in catasto al foglio 48, particelle 243 e 495

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - LOCALITÀ SAN MARCO

Lotto di terreno esteso are 44.80 (pari a 4480 mq) in parte incolto ed in parte ad uliveto, in catasto al foglio 39, particelle 331, 342, 553, 619, 680 e 681

Resta escluso dal compendio di stima la particella 354 del foglio 39 di Valderice, a seguito della dichiarazione di rinuncia depositata dal creditore precedente in data 23.12.2024

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23

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 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù della convenzione stipulata in data 3 gennaio 2000, rogata dal notaio Ugo Barresi, rep. n. 25977, registrata a Trapani il 12/01/2000 al n. 79 ed ivi trascritta in data

01/02/2000 ai n. 1781 reg. gen. / n. 1472 reg. part.

CONFINI

L'immobile è confinante a nord-ovest con proprietà di Omissis, a nord-est con proprietà Omissis ed altri, a sud-est con striscia di terreno, destinata a corte comune, intermedia ad altro immobile dei debitori e a sud-ovest con la via Oliveti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno	127,30 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione - zona notte	29,20 mq	39,30 mq	0,45	15,75 mq	0,00 m	Primo
Area scoperta pertinenziale	7,20 mq	7,20 mq	0,20	1,43 mq	0,00 m	Terra
Veranda scoperta	4,60 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				161,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				161,10 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	235			A7	3	8,0 vani		826,33 €	T-1°	

(allegato n. 3 Visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

In riscontro alla visura planimetrica dell'immobile, avanzata in data 25.07.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Trapani - Servizi Catastali Comune di Valderice, la richiesta non risulta evasa per la seguente motivazione: Planimetria non rilasciabile - planimetria non abbinata.

Per tale motivazione e per la difformità riscontrata nell'ampliamento del vano lavanderia al piano primo, si rende necessario la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato trovasi in mediocre stato conservativo, sicurezza e staticità; sono presenti diversi fenomeni di ammaloramento e numerose microlesioni sia nelle parti strutturali e sia nelle varie facciate di prospetto; internamente sono presenti diffuse macchie di umidità con annerimenti e muffe, determinate dai mancati interventi di isolamento, prevalentemente in corrispondenza dei ponti termici tra struttura intelaiata e muratura. Nel contesto generale, tutte le finiture ed impianti sono in stato di degrado manutentivo e di funzionalità, così come gli infissi esterni.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio in descrizione è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione comprendente un'unità immobiliare disposta tra piano terra e piano primo, con area pertinenziale, sito nella località Fico, via Oliveti al civico 23 del Comune di Valderice.

Detto immobile è ubicato come detto nella piccola località Fico, individuata come nucleo abitativo residenziale alla periferia ovest della città di Valderice, distante poco meno di tre chilometri; il luogo è attraversato dallo stradale principale SS. 187 Trapani - Valderice.



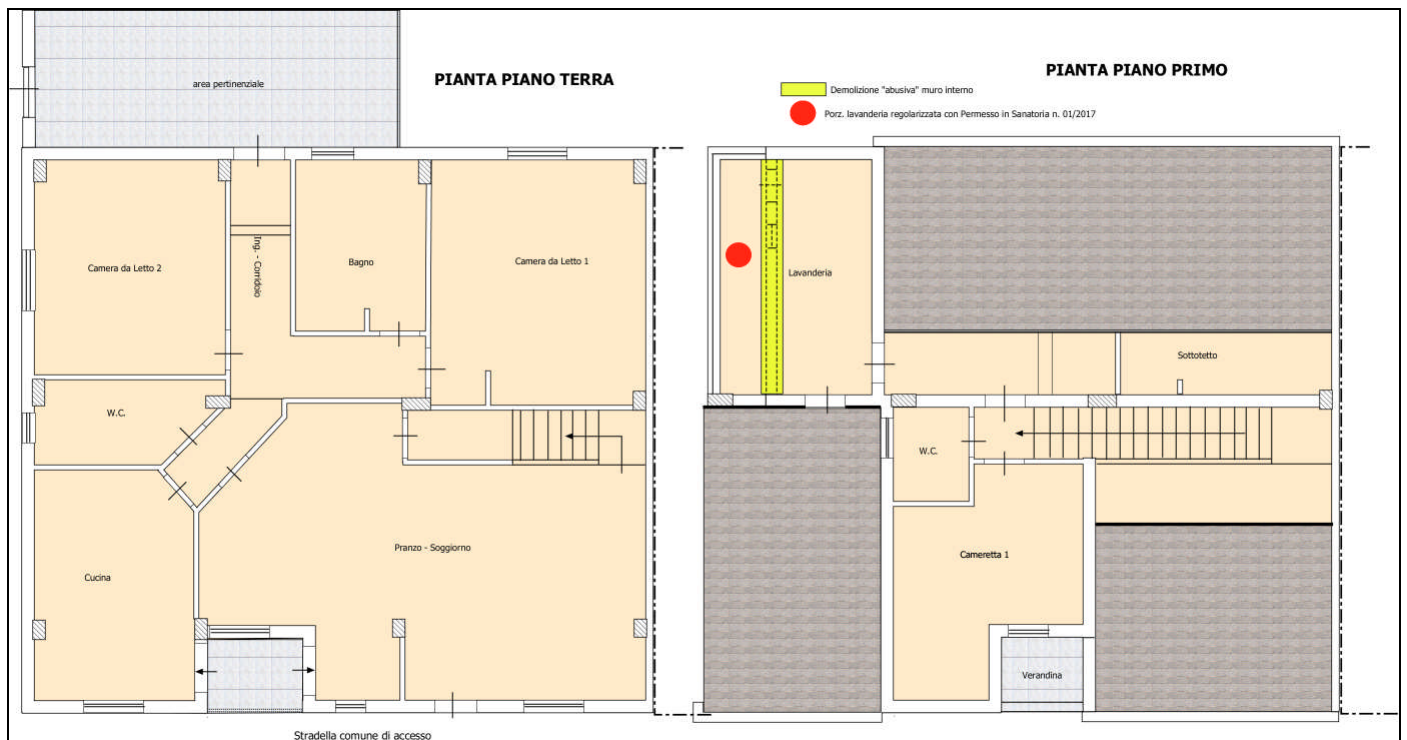
Il fabbricato in questione, per una porzione del piano terra, di antica costruzione ed antecedente al 1° settembre 1967, è stato oggetto, nell'anno 1981, di interventi di ristrutturazione e ampliamento, giusta concessione edilizia n. 36/81 del 01/06/1981, nonché di successivo permesso in sanatoria n. 01/2017 per la realizzazione di una lavanderia sull'area della verandina scoperta di piano primo; il tutto è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni a cordolo con travi rovesce in c.a., copertura principale a falde con soletta in c.a. con soprastante manto di tegole alla marsigliese, mentre il vano lavanderia (p. 1°) con pannelli coibentati in lamierino; il prospetto esterno è rifinito con intonaco cementizio rasato in pessimo stato conservativo con evidenti aree di ammaloramento dell'intonaco e distacchi in corrispondenza delle strutture armate. Al fabbricato si accede dalla piccola area pertinenziale (lato nord) su cui è presente un vano porta contraddistinto dal civico 23 della via Oliveti o dalla stradella privata di accesso posta sul lato sud (allegato n. 4 foto n. 1-2-3).



L'unità immobiliare, disposta su due elevazioni f.t., è così distribuita:

- al piano terra: un ingresso con disimpegno centrale che disserve: un ampio soggiorno-pranzo, un vano cucina, due camere da letto, un bagno, un w.c. ed un riposto sottoscala, per una superficie utile di mq 127,30 e lorda di mq 143,00; nel vano soggiorno-pranzo è presente una scala in cemento, rifinita in cotto e munita di ringhiera in ferro battuto che accede al piano soprastante;

- al piano primo: un disimpegno centrale che disserve in senso orario una cameretta, un bagno, un vano lavanderia ed un vano sottotetto, per una superficie utile di mq 29,20 e lorda di mq 39,30, oltre una veranda scoperta -lato sud- di mq 4,60 (allegato n. 5 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile in pessime condizioni conservative e di manutenzione: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile con zone diffuse di degrado nei vari ambienti e principalmente in corrispondenza dei ponti termici, con alterazioni cromatiche, sfogliamento e parziale distacco della tinteggiatura; la pavimentazione è in ceramica di unico tipo e colore, impianto idrico ed elettrico sottotraccia, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno muniti di persiane in parte rotti e poco funzionanti; i

bagni sono muniti di tutti i pezzi sanitari e rifiniti con piastrelle in ceramica; portoncino di ingresso in legno massello (allegato n. 4 foto dalla n. 4 alla n. 12).

L'approvvigionamento idrico è consentito dall'allaccio alla rete comunale e da una riserva idrica interrata posta sottostante il fabbricato, lo scarico delle acque reflue è collegato alla fossa Imhoff esistente sul lotto adiacente lato sud ed identificato con il successivo lotto 2.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha accertato la presenza di un ulteriore intervento edilizio eseguito in difformità al Permesso in Sanatoria n. 01/2017 rilasciato in data 07.02.2017, consistente nella demolizione del muro interno tra il vano lavanderia e la ex verandina sanata, costituendo di fatto un unico vano.

In merito allo stato generale, l'immobile risulta trascurato nelle condizioni conservative e di manutenzione, poiché non risultano eseguiti dal oltre un decennio interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di tutelare la salubrità dell'intera abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti come abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 ad oggi	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e Omissis proprietaria per la quota di 1/2, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Giannitrapani	07/02/1989	165051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	27/02/1989		2173
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/02/1989	846	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo informatico e da un aggiornamento eseguito (allegato n. 18), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 24/05/2006
Reg. gen. 16142 - Reg. part. 4780
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 11/04/2006
N° repertorio: 482/2006
- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Trapani il 28/12/2006
Reg. gen. 39958 - Reg. part. 11385
Quota: 1/2
Importo: € 6.418,92
A favore di Omissis
Contro Omissis
Data: 20/12/2006
N° repertorio: 110833/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/07/2015
Reg. part. 1312
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/12/2015
Reg. gen. 24009 - Reg. part. 2219
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 22/01/2021
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 58
Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Data: 24/02/2017
N° repertorio: 271/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 01/08/2024
Reg. gen. 16728 - Reg. part. 13864
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 1.764,00 ossia € 294,00 (minimo) per ogni ipoteca giudiziale/legale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riscontro alle indagini tecniche urbanistiche espletate, il fabbricato in descrizione, risalente originariamente ad epoca antecedente al 1° settembre 1967, è stato ristrutturato e ampliato successivamente dalla dante causa sig.ra Omissis, in virtù del progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Valderice in data 03.04.1981 e relativa Concessione Edilizia rilasciata in data 01.06.1981 al n. 36; il Certificato di Abitabilità risulta rilasciato in data 20.06.1988 (allegato n. 6).

Successivamente ad opera di ulteriori modifiche consistenti nella realizzazione di un locale lavanderia al piano primo in ampliamento ad un vano esistente sul sito di una verandina scoperta, è stata presentata dai sigg.ri Omissis e Omissis, domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 presso il Comune di Valderice in data 28.02.1995 prot. 2993, pratica 214, per la quale è stato rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 01 del 07.02.2017 (allegato n. 6).

Difformità riscontrata in data 11.09.2025: In occasione del sopralluogo presso l'immobile staggito, lo scrivente perito ha accertato che nel vano lavanderia di piano primo oggetto del Permesso in Sanatoria, il muro portante interno (di colore giallo riportato nell'elaborato planimetrico n. 5) è stato abusivamente demolito; per tale difformità urbanistica si ritiene sanare l'abuso mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria, prevedendo per tutte le attività tecnico urbanistiche, un costo forfettario di € 2.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G", come da Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente CTU (allegato n. 7).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43

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 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù della convenzione stipulata in data 3 gennaio 2000, rogata dal notaio Ugo Barresi, rep. n. 25977, registrata a Trapani il 12/01/2000 al n. 79 ed ivi trascritta in data 01/02/2000 ai n. 1781 reg. gen. / n. 1472 reg. part.

CONFINI

L'immobile è confinante a nord-ovest con striscia di terreno, destinata a stradella privata, intermedia ad altro immobile dei debitori, a nord-est con proprietà Omissis o suoi aventi causa, a sud-est con proprietà Omissis o suoi aventi causa e a sud-ovest con la via Oliveti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Garage	64,20 mq	78,40 mq	1,00	78,40 mq	2,20 m	S1
Area scoperta pertinenziale	271,60 mq	271,60 mq	0,20	54,30 mq	0,00 m	Terra
Tettoia precaria in legno "abusiva" da demolire	40,00 mq	40,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				132,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				132,70 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	730			C6	8	64 mq	80,00 mq	158,66 €	S1	

(allegato n. 8 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, relativamente al locale garage al piano S1, è conforme alla planimetria catastale (allegato n. 9).

STATO CONSERVATIVO

Detto fabbricato, si trova ad oggi ancora allo stato grezzo, privo dei rivestimenti interni ed esterni e degli impianti principali.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un fabbricato urbano al piano seminterrato, destinato ad uso garage - deposito, edificato al centro di un lotto di terreno esteso mq 350,00, sito nella località Fico via Oliveti al civico 43 del Comune di Valderice.

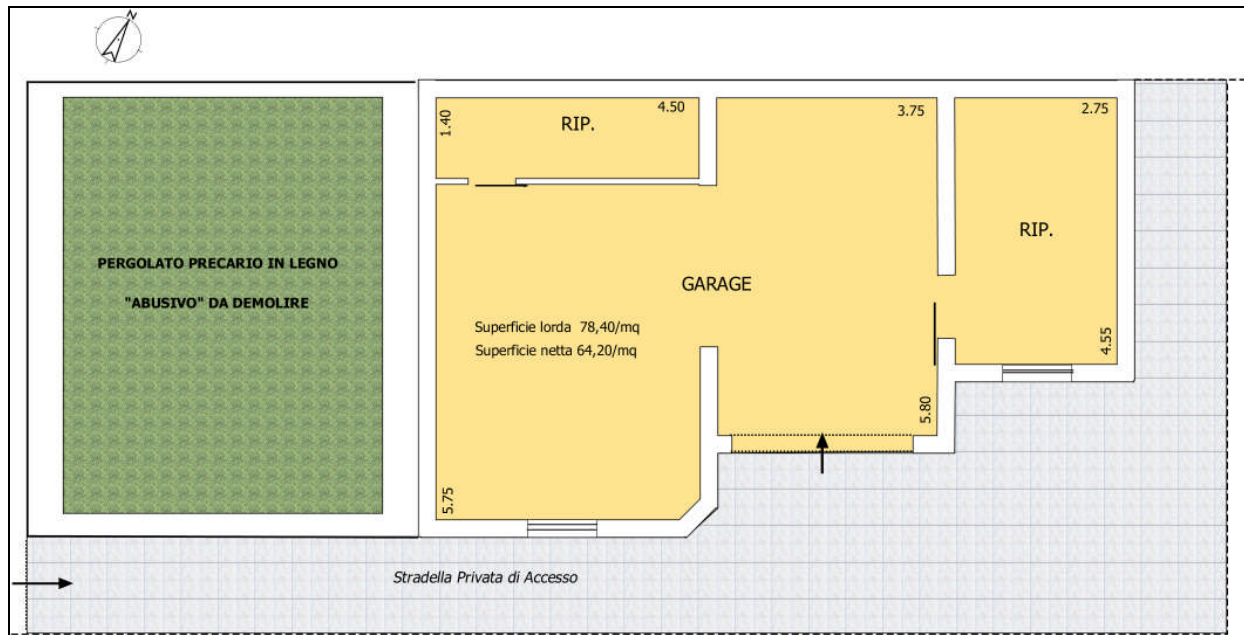


Detto immobile, posto a confine con il lotto già descritto al n. 1, è ubicato nella nota località Fico identificata come piccolo nucleo abitativo residenziale della periferia ovest della città di Valderice distante poco meno di tre chilometri; il posto è attraversato dallo stradale principale SS. 187 Trapani - Valderice.

Il fabbricato in questione, costruito in totale assenza di validi titoli abilitativi in data successiva all'acquisto dell'area (atto del 07.02.1989 notaio Giannitrapani) è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo dello spessore di cm 30, posta su fondazione a cordolo in c.a., mentre le strutture orizzontali sono piane, in latero cemento, il prospetto esterno è rifinito con una sola mano di intonaco cementizio liscio a frattazzo (allegato n. 4 foto n. 13-14-15-16).



Detto locale si compone di un ampio vano garage con ivi annessi due vani riposto, utilizzato dai proprietari sia come garage per i propri veicoli e autovetture e sia come deposito-magazzino, il tutto per una superficie coperta di mq 78,40 ed una superficie utile calpestabile di mq 64,20 (allegato n. 10 elaborato planimetrico); si rileva che all'interno di detto locale non risulta alcun servizio igienico.



Le finiture interne dell'intero immobile risultano in parte allo stato grezzo così come le pareti e soffitti provvisti di una sola mano di intonaco cementizio, impianto elettrico in gran parte fuori traccia, porte interne inesistenti, pavimenti in mattoni di cemento e scaglietta, serramenti esterni in alluminio anodizzato del tipo a "vasistas", ad eccezione del vano ingresso carrabile corredato da saracinesca metallica a maglie chiuse scorrevole su binari verticali.

L'area libera circostante il fabbricato, estesa mq 271,60 circa, è destinata in parte a viale d'ingresso e in parte a giardino con aiuole perimetrali; nella parte di area libera lato sud-ovest, ove risulta presente la fossa Imhoff del caseggiato sopra descritto al lotto n. 1, è presente un battuto di cemento con soprastante una tettoia precaria "abusiva" in legno, ancorata al suolo con staffe zincate.

Da quanto riferito dai debitori esegutati, nel corso delle operazioni peritali e dalle ulteriori indagini, detta tettoia precaria in legno della superficie di mq 40,00 circa, è stata realizzata in totale assenza di regolari titoli abilitativi né tanto meno è stata oggetto di richieste di regolarizzazione urbanistica; in merito alla precarietà del manufatto e dello stato conservativo riscontrato, ritenuto "scadente", si ritiene utile provvedere al totale smontaggio/demolizione dell'opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esegutati come ricovero dei propri veicoli e masserizie varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 ad oggi	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e proprietaria per la quota di 1/2, da potere di Omissis, relativamente al solo terreno originariamente identificato al foglio 48 particelle 233 e 242 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Giannitrapani	07/02/1989	165051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	OMISSIS	Trapani	27/02/1989		2173
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/02/1989	846	

Il titolo di provenienza si riferisce all'acquisto del solo terreno della superficie di are 3.50.

Il corpo di fabbrica al piano seminterrato, dalla dichiarazione resa dal sig. Omissis, risulta essere stato realizzato nell'anno 1989, in totale assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia; successivamente condonato con Permesso in Sanatoria n. 04/724 del 28/04/2011 ai sensi della L. 724/94 (vedasi allegato n. 11).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo informatico e da un aggiornamento eseguito (allegato n. 18), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 24/05/2006
Reg. gen. 16142 - Reg. part. 4780
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 11/04/2006
N° repertorio: 482/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/07/2015
Reg. part. 1312
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00

A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/12/2015
Reg. gen. 24009 - Reg. part. 2219
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 22/01/2021
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Data: 24/02/2017
N° repertorio: 271/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 01/08/2024
Reg. gen. 16728 - Reg. part. 13864
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 1.470,00 ossia € 294,00 (minimo) per ogni ipoteca giudiziale/legale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riscontro alle indagini tecniche urbanistiche espletate, il fabbricato in descrizione, realizzato "abusivamente" e in totale assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia, è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai

sensi della L.724/94 presentata in data 28.02.1995 prot. n. 2993, pratica n. 215, dai sig.ri Omissis e Omissis; per tale richiesta di condono, è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di Valderice, regolare Permesso in Sanatoria al n. 04/724 del 28.04.2011 (allegato n. 11).

Difformità riscontrata in data 11.09.2025: In occasione del sopralluogo presso l'immobile staggito, lo scrivente perito ha accertato che nella parte di area libera lato sud-ovest del lotto, è presente un manufatto edilizio rappresentato da una tettoia precaria in legno, di mq 40 circa, in cattive condizioni conservative e di manutenzione, non oggetto di alcuna pratica di regolarizzazione urbanistica, per il quale e viste le cattive condizioni conservative e di manutenzione, si consiglia il ripristino dei luoghi con la demolizione/smontaggio della predetta "tettoia", per una spesa forfettaria quantificata nella misura di € 2.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località Fico

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 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- Omissis (Proprietà 1/2)

- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù della convenzione stipulata in data 3 gennaio 2000, rogata dal notaio Ugo Barresi, rep. n. 25977, registrata a Trapani il 12/01/2000 al n. 79 ed ivi trascritta in data 01/02/2000 ai n. 1781 reg. gen. / n. 1472 reg. part.

CONFINI

L'immobile è confinante a nord-ovest con proprietà di Omissis, a nord-est con proprietà Omissis ed altri, a sud-est con striscia di terreno, destinata a corte comune, intermedia ad altro immobile dei debitori e a sud-ovest con la via Oliveti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo "Uliveto"	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq	0,00 m	
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				800,00 mq		

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
48	243				Seminativo	2	440 mq	2,61 €	0,8 €	
48	495				Seminativo	2	360 mq	2,14 €	0,65 €	

(allegato n. 12 visure catastali storiche)

STATO CONSERVATIVO

L'intero lotto di terreno ad oggi risulta nelle normali condizioni agronomiche colturali.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un piccolo lotto di terreno agricolo esteso are 08,00 coltivato ad "uliveto", sito nella località Fico del territorio Comunale di Valderice.



Detto lotto di terreno, di forma geometrica assimilabile ad un trapezio (allegato n. 13 stralcio catastale), è ubicato all'interno del comprensorio semi-vallivo delle contrade di Fico - Lenzi, in una zona ad indirizzo agricolo prevalentemente seminiero ulivicolo; il luogo è raggiungibile dalla stradella privata adiacente al fabbricato descritto al lotto n. 1, che si diparte dalla via Oliveti ad incrocio con la statale S.S. 187 Trapani - Valderice. Attualmente l'intera superficie, con piano di campagna semi-pianeggiante, è coltivato ad uliveto con circa 20 alberi, in buone condizioni vegetative e produttive; all'interno del fondo non sono presenti manufatti edilizi di qualsiasi genere (allegato n. 4 foto n. 17-18).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1984 al 28/09/2008	Omissis proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 243 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Aldo Piazza	12/03/1984	9304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/04/1984		7032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	23/03/1984	3220			
Dal 07/02/1989 ad	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e	Atto di Compravendita			

oggi	Omissis proprietaria per la quota di 1/2, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 495 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Giannitrapani	07/02/1989	165051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	27/02/1989		2173
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	21/02/1989	846			
Dal 29/09/2008 ad oggi	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e Omissis proprietaria per la quota di 1/2, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 243 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Barresi	29/09/2008	59965	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/10/2008		19118
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo informatico e da un aggiornamento eseguito (allegato n. 18), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/07/2015

Reg. part. 1312
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 30/12/2015
Reg. gen. 24009 - Reg. part. 2219
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/07/2015
N° repertorio: 903/15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 22/01/2021
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Data: 24/02/2017
N° repertorio: 271/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 01/08/2024
Reg. gen. 16728 - Reg. part. 13864
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 1.176,00 ossia € 294,00 (minimo) per ogni ipoteca giudiziale/legale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n. 44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva

delle prescrizioni approvata il 01/12/2003, il lotto di terreno in descrizione ricade in zona territoriale omogenea "E1" Parti del territorio destinati a usi agricoli con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; il fondo è sottoposto ai seguenti vincoli: - Area franosa <art. 59 NTA>; - Fascia di rispetto (10 m) dai canali privati, naturali e demaniali <art. 57 NTA> (allegato n. 14 informativa di destinazione urbanistica).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Valderice (TP) - località San Marco

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 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: OMISSIS

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù della convenzione stipulata in data 3 gennaio 2000, rogata dal notaio Ugo Barresi, rep. n. 25977, registrata a Trapani il 12/01/2000 al n. 79 ed ivi trascritta in data 01/02/2000 ai n. 1781 reg. gen. / n. 1472 reg. part.

CONFINI

L'immobile è confinante a nord con proprietà Omissis, con proprietà Omissis, con proprietà Omissis, con proprietà di terzi, con proprietà Omissis, con tratto di proprietà dei medesimi debitori (p.lla 620) e con la parte terminale di una stradella svolgentesi in senso nord-sud, attraverso la quale il terreno in oggetto risulta avere accesso, a est con detto tratto di terreno di proprietà dei medesimi debitori, con detta proprietà Omissis e con

detta proprietà Omissis, a sud con proprietà Omissis e con proprietà di terzi e ad ovest con proprietà Omissis, con proprietà Omissis, con proprietà Omissis e con detta proprietà Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo/edificabile	4480,00 mq	4480,00 mq	1,00	4480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4480,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				4480,00 mq		

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
39	331				Seminativo arborato	3	360 mq	1,77 €	0,65 €	
39	342				Seminativo	3	1230 mq	4,76 €	2,22 €	
39	553				Seminativo arborato	3	240 mq	1,18 €	0,43 €	
39	619				Seminativo arborato	3	200 mq	0,98 €	0,36 €	
39	680				Seminativo	3	1225 mq	4,74 €	2,21 €	
39	681				Seminativo	3	1225 mq	4,74 €	2,21 €	

(allegato n. 15 visure catastali storiche)

STATO CONSERVATIVO

L'intero fondo ad oggi risulta nelle normali condizioni agronomiche colturali.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un appezzamento di terreno esteso are 44.80 in misura catastale, sito nella località San Marco del territorio Comunale di Valderice.



Detto appezzamento di terreno, posto nella periferia sud del centro abitato della località San Marco, è facilmente raggiungibile dallo stradale principale via Simone Catalano da cui si diparte la stradella comunale di accesso al fondo denominata via Francesco Albino, in parte carrabile e in parte pedonale.

Le caratteristiche agronomiche morfologiche identificano un appezzamento di terreno di forma geometrica assimilabile ad un rettangolo con un'appendice in estensione nell'angolo nord-ovest, disposto con giacitura in leggero pendio e con orientamento che degrada da nord verso sud (allegato n. 16 stralcio catastale). In merito all'assetto urbanistico dell'attuale PRG di Valderice si rileva che parte del fondo (porzione nord) per mq 1827,20 circa ricade in zona edificabile "B2" Aree Urbane di margine di completamento, con indice di edificabilità fondiaria 2,50 mc/mq, mentre la restante superficie (porzione sud) di mq 2652,80 circa ricade in zona "E1" Parti del Territorio destinate a Usi Agricoli, con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

In riscontro a quanto accertato nel corso del sopralluogo, si precisa che il fondo è in parte coltivato a uliveto con circa 60 alberi, in buono stato vegetativo e colturale, ricadenti principalmente sulla particella 681 e in parte incolto seminiero; l'intera superficie è libera da recinzioni pertinenziali, fabbricati o manufatti edilizi (allegato n. 4 foto n. 19-20).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1965 al 23/12/2004	Omissis proprietaria per la quota di 1/1, per successione al padre Omissis deceduto il 23/03/1965, in virtù del testamento pubblico ricevuto dal notaio Giuseppe Fodale in data 30/01/1958, pubblicato con verbale dello stesso notaio in data 14/05/1965, registrato il 24/05/1965 al n. 1409, e	Atto di donazione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Fodale	27/06/1973	125162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trapani	24/07/1973		12683	

	della denuncia di successione registrata ad Erice il 21/06/1965 al n. 92 vol. 139, e successivo atto a fianco indicato, relativamente al terreno indicato con la particella 619 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/07/1973	5007	
Dal 08/11/1979 al 07/11/2007	Omissis, Omissis e Omissis, proprietari per la quota di 1/1, per successione ex lege a Omissis deceduto in data 08/11/1979, relativamente al terreno indicato con le particelle 331 e 553. Accettazione dell'eredità trascritta il 03/08/1981 al n. 13176 reg. part. Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/07/1980		13601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/04/1980	424	308
Dal 25/03/1983 al 12/10/2008	Omissis, Omissis e Omissis, proprietari per successione a Omissis deceduto il 25/03/1983, giusta denuncia registrata a Trapani il 20/08/1983 al n. 980 vol. 311 ed ivi trascritta il 19/12/1984 al n. 22605 reg. part., successivamente rettificata con la denuncia a fianco indicata, relativamente al terreno indicato con le particelle 342, 680 e 681 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/12/1984		22982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	17/12/1983	1527	311
Dal 31/10/1983 al 12/10/2008	Omissis, Omissis e Omissis proprietari per successione a Omissis deceduta il 31/10/1983, giusta la denuncia a fianco indicata, relativamente al terreno indicato con le particelle 342, 680 e 681 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	22/09/1986		24085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	13/06/1986	826	314
Dal 14/10/1986 al	Omissis, Omissis, Omissis, proprietari	Atto di Divisione			

12/10/2008	ciascuno per la quota di 1/1, rispettivamente del terreno indicato con la particella 342, del terreno indicato con la particella 680 e del terreno indicato con la particella 681 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Di Vita	14/10/1986	36098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/11/1986		16576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	24/10/1986	7236			
Dal 24/12/2004 al 15/12/2020	Omissis e Omissis proprietari per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 619 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	24/12/2004	54789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	31/12/2004		28053
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	30/12/2004	5507			
Dal 08/11/2007 al 15/12/2020	Omissis e Omissis proprietari per la quota di 1/1, da potere di Omissis, Omissis e Omissis, relativamente al terreno indicato con le particelle 331 e 553 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	08/11/2007	69495	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/11/2007		20657
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	14/11/2007	7153			
Dal 13/10/2008 al 15/12/2020	Omissis e Omissis proprietari per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 342 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	13/10/2008	70963	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Trapani	20/10/2008		19627		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	17/10/2008	7631	
Dal 13/10/2008 al 15/12/2020	Omissis e Omissis proprietari per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 680 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	13/10/2008	70964	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/10/2008		19628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	17/10/2008	7632			
Dal 12/11/2010 al 15/12/2020	Omissis e Omissis proprietari per la quota di 1/1, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 681 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	12/11/2010	73771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	16/11/2010		18171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	15/11/2010	3880			
Dal 16/12/2020 ad oggi	Omissis proprietario per la quota di 1/2 e Omissis proprietaria per la quota di 1/2, da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Barresi	16/12/2020	68545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	14/01/2021		458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo informatico e da un aggiornamento eseguito (allegato n. 18), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 22/01/2021
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Data: 24/02/2017
N° repertorio: 271/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 01/08/2024
Reg. gen. 16728 - Reg. part. 13864
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ossia € 294,00 (minimo) per ogni ipoteca giudiziale/legale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n.44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva delle prescrizioni approvata il 01/12/2003, l'appezzamento di terreno in descrizione ricade:
- in parte e per mq 2652,80 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "E1" Parte del territorio

destinate a usi agricoli con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq <art. 45 NTA>;
 - in parte e per mq 1827,20 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "B2" Aree Urbane di margine di completamento, con indice di edificabilità fondiaria di 2,50 mc/mq <art. 15 NTA> (allegato n. 17 informativa di destinazione urbanistica).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 1° Sem. 2025) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Fabbricato di civile abitazione distribuito su due elevazioni fuori terra, con annesso e pertinente terreno, ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 235, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione in Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23	161,10 mq	600,00 €/mq	€ 96.660,00	100,00%	€ 96.660,00
				Valore di stima:	€ 96.660,00

Valore di stima: € 96.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ex vano lavanderia (p. primo)	3.000,00	€

Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%
---	-------	---

Valore finale di stima: € 80.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Fabbricato posto al piano seminterrato, destinato ad uso "garage" con due vani accessori e terreno pertinenziale, ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 730, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato in Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43	132,70 mq	350,00 €/mq	€ 46.445,00	100,00%	€ 46.445,00
				Valore di stima:	€ 46.445,00

Valore di stima: € 46.445,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione/smontaggio tettoia abusiva)	2.000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lotto di terreno agricolo esteso mq 800, coltivato ad uliveto, ubicato a Valderice (TP) - località Fico
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 48, Part. 495, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno in Valderice (TP) - località Fico	800,00 mq	3,50 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
				Valore di stima:	€ 2.800,00

Valore di stima: € 2.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.400,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Lotto di terreno con porzione edificabile esteso mq 4480, in parte incolto ed in parte ad uliveto, ubicato a Valderice (TP) - località San Marco
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 331, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 342, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 553, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 619, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 680, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 681, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA IMMOBILE:

- porzione di terreno edificabile "B2" : mq 1827,20 x € 22,00/mq = € 40.198,40

- porzione di terreno agricolo "E1": mq 2652,80 x € 2,60/mq = € 6.897,28

Totale € 47.095,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno in Valderice (TP) - località San Marco	4480,00 mq	€ 47.000,00 (in c.t.)	100,00%	€ 47.000,00
			Valore di stima:	€ 47.000,00

Valore di stima: € 47.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti pec del 02/09/2025
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 11/09/2025
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ N° 4 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 6 - Documentazione urbanistica Lotto 1
- ✓ N° 7 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- ✓ N° 8 - Visura catastale storica Lotto 2

- ✓ N° 9 - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 10 - Elaborato planimetrico Lotto 2
- ✓ N° 11 - Documentazione urbanistica Lotto 2
- ✓ N° 12 - Visure catastali storiche Lotto 3
- ✓ N° 13 - Stralcio catastale Lotto 3
- ✓ N° 14 - Informativa di destinazione urbanistica Lotto 3
- ✓ N° 15 - Visure catastali storiche Lotto 4
- ✓ N° 16 - Stralcio catastale Lotto 4
- ✓ N° 17 - Informativa di destinazione urbanistica Lotto 4
- ✓ N° 18 - Ispezione ipotecaria debitrice eseguita