

**Tribunale di Marsala**

Libero Consorzio Comunale di Trapani

**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva:** RGE n°70/2025 promossa dai Sigg. *Omissis* e c/tro il Sig. *Omissis* e la *Omissis* società cooperativa

**Esperto estimatore(CTU):** Arch. S. Caradonna - via Mazara n°36 – Salemi(TP)

**Custode giudiziario:** Avv. G.B. Salvo Lombardino – via Bilardello n°24 - Marsala(TP)

**Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.****1. Premessa: Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art.567 c.p.c.**

Il sottoscritto Arch. Salvatore Caradonna nato a Salemi(TP) il 19/10/1964 – codice fiscale: CRDSVT64R19H700U – residente a Salemi(TP) in via Mazara n.36 con studio tecnico-professionale sito a Salemi(TP) nella via Mazara n.36, iscritto al n°658 dell'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala(TP), nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice Dott. M. Bellomo del Tribunale di Marsala(TP) - Sez. Civile – Esec. immobiliari - con provvedimento del 22/07/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso dai Sigg. *Omissis* nato a *Omissis* – codice fiscale *Omissis* – residente a *Omissis* in via *Omissis* & *Omissis* nato a *Omissis* - codice fiscale *Omissis* - residente *Omissis* in via *Omissis* c.tro il Sig. *Omissis* nato a *Omissis* – codice fiscale *Omissis* – e residente a *Omissis* in via *Omissis* e la *Omissis* società cooperativa - codice fiscale *Omissis* – con sede in *Omissis* - numero REA *Omissis* – in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* – codice fiscale *Omissis* - e residente a *Omissis*

in via *Omissis*. Il sottoscritto C.T.U. prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 25/07/2025, ha proceduto alla redazione della relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "*stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici*".

In data 11/10/2025 è stato effettuato il sopralluogo di inizio operazioni peritali presso gli immobili pignorati siti a Campobello di Mazara(TP) nella frazione di Tre Fontane ed in C/da Ingegna alla presenza del fiduciario della parte esecutata Sig. *Omissis* nato in *Omissis* il *Omissis* – Codice fiscale: *Omissis* – e dell'Avv. G. B. Salvo Lombardino, custode giudiziario, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente. In merito alla completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. il fascicolo telematico non contiene relativo CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI A FAVORE E A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA. Il C.T.U. in data 08/11/2025 chiedeva al Sig. Giudice Dott. M. Bellomo del Tribunale di Marsala(TP) - Sez. Civile – Esec. immobiliari - motivata proroga di gg. 90 per la consegna della relazione C.T.U. che il Sig. Giudice concedeva in gg. 30 il 13/11/2025 con disposizione di rinvio udienza al 05/01/2026.

## **2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale**

### *a. Identificazione dell'immobile*

**Immobile n.01:** Lotto di terreno con soprastante F.U. in corso di costruzione sito a Campobello di Mazara(TP) in C/da Ingegna composto planimetricamente da un piano cantinato, un piano terra ed un piano primo.

Il terreno è censito al NCT al Fg. 30:

1) Particella 65 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 31.90 – R.D. €4,94 – R.A. €1.98;

2) Particella 449 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 4.40 – R.D. €5,00 –

R.A. €1.82;

3) Particella 450 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.95 – R.D. €2,22 –

R.A. €0.81;

4) Particella 451 - qualità vigneto - classe 2 – superficie ha 1.66.25 – R.D.

€188,89 – R.A. €68.69;

5) Particella 155/AA - qualità seminativo - classe 3 – superficie are 18.32 – R.D.

€5,68 – R.A. €2.84;

6) Particella 155/AB - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.78 – R.D.

€2,02 – R.A. €0.74;

7) Particella 64 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 25.30 – R.D. €3,92

– R.A. €1.57;

8) Particella 443 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.70 – R.D. €0,26

– R.A. €0.11;

9) Particella 445 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 20.75 – R.D.

€3,21 – R.A. €1.29;

10) Particella 446 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.60 – R.D.

€0,25 – R.A. €0.10.

11) Particella 448 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 21.10 – R.D.

€3,27 – R.A. €1.31.

Il F.U. in corso di costruzione non risulta ad oggi censito e risulta catastalmente presente ancora il vecchio fabbricato demolito iscritto al NCEU al Fg. 30 Part.479- sub 1 – cat. A/4(civile abitazione tipo popolare) – classe 4 – consistenza 4.0 vani – sup. catastale mq 84.00 - rendita €159.07.

**Immobile n.02:** F.U. sito in via Circonvallazione est n.13 a Campobello di Maza-

ra(TP) nella frazione di Tre Fontane è composto catastalmente da n.04 U.I. di cui n.02 adibite a civile abitazione, n.01 adibita a loc. commerciale con servizi e n.01 adibita ad autorimessa con servizi. Planimetricamente è composto da un piano seminterrato, un piano terra rialzato, un piano primo ed un piano secondo il tutto censito al NCEU al Fg. 27:

1) Part. 3769 – sub 2 – zona censuaria 1 – cat. C/1 (locali comm.) – classe 3 – consistenza mq 155.00 ca. – rendita €3.810,42;

2) Part. 3769 – sub 3 – zona censuaria 1 – cat. A/2 (civile abitazione) – classe 3 – consistenza 8.5 vani – rendita €658,48;

3) Part. 3769 – sub 4 – zona censuaria 1 – cat. A/2 (civile abitazione) – classe 3 – consistenza 7.5 vani – rendita €581,01;

4) Part. 3769 – sub 5 – zona censuaria 1 – cat. C/6 (autorimesse) – classe 2 – consistenza mq 159.00 – rendita €541,97.

#### *b. Titolarità*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

**Immobile n.01:** Sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* – codice fiscale *Omissis* - e residente a *Omissis* in via *Omissis* e viene posto in vendita per i seguenti diritti di proprietà pari ad 1/1.

**Immobile n.02:** *Omissis* società cooperativa - codice fiscale *Omissis* – con sede in *Omissis* - numero REA *Omissis* – in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* – codice fiscale *Omissis* - e residente a *Omissis* in via *Omissis* e viene posto in vendita per i seguenti diritti di proprietà pari ad 1/1.

#### *c. Cronistoria dei dati catastali e corrispondenza catastale*

**Immobile n.01:**

Periodo	Dati Catastali
Dal 22/12/2008 ad oggi	<p>NCT - Fg. 30</p> <p>Particella 65 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 31.90 – R.D. €4,94 – R.A. €1.98;</p> <p>Particella 449 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 4.40 – R.D. €5,00 – R.A. €1.82;</p> <p>Particella 450 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.95 – R.D. €2,22 – R.A. €0.81;</p> <p>Particella 451 - qualità vigneto - classe 2 – superficie ha 1.66.25 – R.D. €188,89 – R.A. €68.69;</p> <p>Particella 155/AA - qualità seminativo - classe 3 – superficie are 18.32 – R.D. €5,68 – R.A. €2.84;</p> <p>Particella 155/AB - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.78 – R.D. €2,02 – R.A. €0.74;</p> <p>NCEU - Fg. 30</p> <p>Part. 479 - sub 1 – cat. A/4 – classe 4 – consistenza 4.0 vani – sup. catastale mq 84.00 - rendita €159.07.</p>
Dal 27/06/1996 al 22/12/2008	<p>NCT - Fg. 30</p> <p>Particella 65 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 31.90 – R.D. €4,94 – R.A. €1.98;</p> <p>Particella 449 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 4.40 – R.D. €5,00 – R.A. €1.82;</p> <p>Particella 450 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.95 – R.D. €2,22 – R.A. €0.81;</p> <p>Particella 451 - qualità vigneto - classe 2 – superficie ha</p>

	<p>1.66.25 – R.D. €188,89 – R.A. €68,69;</p> <p>Particella 155 - qualità seminativo - classe 3 – superficie are</p> <p>20.10 – R.D. €7,70 – R.A. €3,58;</p> <p>NCEU - Fg. 30</p> <p>Part. 479 - sub 1 – cat. A/4 – classe 4 – consistenza 4.0 vani –</p> <p>sup. catastale mq 84.00 - rendita €159.07.</p>
Dal 27/05/2010 ad oggi	<p>NCT - Fg. 30</p> <p>Particella 64 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>25.30 – R.D. €3,92 – R.A. €1,57;</p> <p>Particella 443 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>1.70 – R.D. €0,26 – R.A. €0,11;</p> <p>Particella 445 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>20.75 – R.D. €3,21 – R.A. €1,29;</p> <p>Particella 446 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>1.60 – R.D. €0,25 – R.A. €0,10;</p> <p>Particella 448 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>21.10 – R.D. €3,27 – R.A. €1,31.</p>
Dal 25/12/2003 al 27/05/2010	<p>NCT - Fg. 30</p> <p>Particella 64 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>25.30 – R.D. €3,92 – R.A. €1,57;</p> <p>Particella 443 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>1.70 – R.D. €0,26 – R.A. €0,11;</p> <p>Particella 445 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p> <p>20.75 – R.D. €3,21 – R.A. €1,29;</p> <p>Particella 446 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are</p>

	1.60 – R.D. €0,25 – R.A. €0,10;
	Particella 448 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are
	21.10 – R.D. €3,27 – R.A. €1,31.

Lo stato dei luoghi relativamente all'immobile n.01 sia per quanto riguarda le colture di soprasuolo che il F.U. facente parte del fondo risultano non conformi alle risultanze catastali.

**Immobile n.02:**

<b>Periodo</b>	<b>Dati Catastali</b>
Dal 23/02/2010 ad oggi	NCEU - Fg. 27  Part. 3769 – sub 2 – zona censuaria 1 – cat. C/1(locali comm.)  – classe 3 – consistenza mq 155. 00 ca. – rendita €3.810,42;  Part. 3769 – sub 3 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazio-  ne) – classe 3 – consistenza 8.5 vani – rendita €658,48;  Part. 3769 – sub 4 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazio-  ne) – classe 3 – consistenza 7.5 vani – rendita €581,01;  Part. 3769 – sub 5 – zona censuaria 1 – cat. C/6(autorimesse) –  classe 2 – consistenza mq 159.00 – rendita €541,97.

Dal 08/02/1966 al 23/02/2010	NCEU - Fg. 27
	Part. 3769 – sub 2 – zona censuaria 1 – cat. C/1 (locali comm.) – classe 3 – consistenza mq 155. 00 ca. – rendita €3.810,42;
	Part. 3769 – sub 3 – zona censuaria 1 – cat. A/2 (civile abitazio- ne) – classe 3 – consistenza 8.5 vani – rendita €658,48;
	Part. 3769 – sub 4 – zona censuaria 1 – cat. A/2 (civile abitazio- ne) – classe 3 – consistenza 7.5 vani – rendita €581,01;
	Part. 3769 – sub 5 – zona censuaria 1 – cat. C/6 (autorimesse) – classe 2 – consistenza mq 159.00 – rendita €541,97.

### 3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

#### a. Formazione dei lotti

**Lotto n.01:** Piena proprietà per 1/1 di un lotto di terreno incolto di Ha. 2.93,65 ca. con F.U. in corso di costruzione sito a Campobello di Mazara (TP) in C/da Ingegna, planimetricamente composto da n.02 elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato il tutto adibito a civile abitazione.

**Lotto n.02:** Piena proprietà per 1/1 di un F.U. sito in via Circonvallazione est n.13 a Campobello di Mazara (TP) nella frazione di Tre Fontane composto da un piano seminterrato, un piano terra rialzato, un piano primo ed un piano secondo catastalmente suddiviso in n.04 U.I. di cui n.02 U.I. adibite a civile abitazione, n.01 U.I. adibita a loc. commerciale con servizi e n.01 U.I. adibita ad autorimessa con servizi.

b. Descrizione dell'immobile, confini, caratteristiche costruttive, consistenza, stato conservativo.

**Immobile n.01:** Il lotto di terreno incolto di Ha. 2.93,65 ca., si trova in zona E/1 (Aree agricole-produttive) del PRG ed è interessato dal contesto paesaggisti-

co PL11b//- titolo III dei Paesaggi locali delle Norme di Attuazione del PIANO PAESAGGISTICO degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani – Adozione ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40 – pubblicato all'Albo Pretorio del Comune il 12/07/2017. Il F.U. con ampia corte privata, edificato previa demolizione del vecchio F.R. antecedente al 1942, è planimetricamente articolato, risulta in corso di costruzione ed è realizzato con struttura intelaiata in c.a. su fondazioni a travi rovesce in c.a., solai in latero-cemento compresi quelli di copertura a falde rifinte con tegole tipo coppo di sicilia e quello piano a terrazzo praticabile. Ad oggi risulta essere tompagnato negli esterni in blocchi di laterizio e parzialmente negli interni in segati di tufo con soprastante intonaco traversato al grezzo e mancante di tutte le altre opere di rifinitura. La superficie coperta della fabbrica è pari ad mq 139,14 ca. mentre il volume è di mc 638,37 ca. L'intero lotto è parzialmente recintato e confina per 2 lati con strada vicinale, con proprietà Licata o aventi causa e proprietà Gentile o aventi causa. In merito alla consistenza attuale del F.U. che ci servirà come base di calcolo per le operazioni di stima si fa riferimento allo schema sotto riportato:

Dest.	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coef.	Sup. conv. mq	H/mt	P
Civile abit.	154.90	206.27	1.00	<b>206.27</b>	2.90	T/1
Loc. tecn. etc.	42.55	52.20	0.25	<b>13.05</b>	2.40	Int.
Ver. cop.	5.66	7.21	0.25	<b>1.80</b>	2.90	1
Terrazzo	21.60	25.80	0.25	<b>6.45</b>	0.00	1
Balcone	2.17	2.17	0.25	<b>0.54</b>	0.00	1
Tot.	226.88	293.65		<b>228.11</b>		

L'immobile si presenta per l'edificato in mediocre stato di conservazione.

**Immobilie n.02:** Il F.U. sito in via Circonvallazione est n.13 a Campobello di Mazara(TP) nella frazione di Tre Fontane composto da un piano seminterrato, un piano terra rialzato, un piano primo ed un piano secondo catastalmente sud diviso in n.04 U.I. di cui n.02 adibite a civile abitazione, n.01 adibita a loc.

commerciale con servizi e n.01 adibita ad autorimessa con servizi. Si trova in zona C/0 (Aree urbanizzate costiere da riqualificare) del PRG. La superficie coperta della fabbrica è pari ad mq 238,64 ca. mentre il volume è di mc 2.326,74 ca. La fabbrica confina con la via Circonvallazione est, con la via TF 111 est oggi via Valdemone e con la via TF 112 est oggi via Val di Noto e per un quarto lato con altro fabbricato. Risulta realizzata con struttura intelaiata in c.a. su fondazioni a travi rovesce in c.a., solai in latero-cemento compreso quello di copertura piano a terrazzo praticabile. La tompagnatura sia interna che esterna è in segati di tufo, gli intonaci interni sono rifiniti a ducotone, quelli esterni con intonaco pigmentato, la pavimentazione interna è in mattoni di ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in parte sono in ferro con serrande, in parte in alluminio anodizzato ed in parte legno, i servizi sono obsoleti e forniti di pezzi sanitari e altrettanto dicasi per gli impianti idrico, elettrico, di scarico e di riscaldamento sottotraccia. In merito alla consistenza attuale della fabbrica che ci servirà come base di calcolo per le operazioni di stima si fa riferimento allo schema sotto riportato:

Dest.	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coef.	Sup. conv. mq	H/mt	P
Autor.+serv.	231.61	238.64	1.00	<b>238.64</b>	2.20	S
Loc. com.+serv.	210.34	238.64	1.00	<b>238.64</b>	2.75	R
Civile abit.	211.05	238.64	1.00	<b>238.64</b>	2.80	1
Civile abit.	210.94	238.64	1.00	<b>238.64</b>	2.90	2
Portico	2.30	2.30	0.25	<b>0.57</b>	2.75	R
Terrazzo	200.72	238.64	0.25	<b>59.66</b>	0.00	3
Tot.	1066.96	1.195.50		<b>1.014.79</b>		

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, in parte non ispezionabile per condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza precarie con parte della struttura che ha subito lavori di demolizione.

#### *c. Stato di occupazione*

**Immobile n.01:** L'immobile risulta non occupato.

**Immobile n.02:** L'immobile risulta non occupato.

#### 4. Provenienze ventennali

##### Immobile n.01:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 22/12/2008 ad oggi	Sig. <i>Omissis</i> nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i> – codice fiscale <i>Omissis</i> – pervenuto allo stesso per atto di compravendita del 22/12/2008 rep.n.65224 in notaio Dott. Lombardo Vincenzo di Castelvetro(TP).	NCT - Fg. 30 Particella 65 Particella 449 Particella 450 Particella 451 Particella 155/AA Particella 155/AB NCEU - Fg. 30 Part. 479 - sub 1
Dal 27/06/1996 al 22/12/2008	Sig. <i>Omissis</i> nata a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i> – codice fiscale <i>Omissis</i> – proprietaria per SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIG. <i>Omissis</i> DECEDUTO A <i>Omissis</i> IN DATA <i>Omissis</i> (DENUNCIA N.967 VOLUME N.170 REGISTRATA A CASTELVETRO(TP) IN DATA 20/12/1996.	NCT - Fg. 30 Particella 65 Particella 449 Particella 450 Particella 451 Particella 155 NCEU - Fg. 30 Part. 479 - sub 1
Dal 27/05/2010 ad oggi	Sig. <i>Omissis</i> nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i> – codice fiscale <i>Omissis</i> – pervenuto allo stesso per atto di compravendita del	NCT - Fg. 30 Particella 64 Particella 443 Particella 445

	27/05/2010 rep.n.66923 in no-	Particella 446
	taio Dott. Lombardo Vincenzo	Particella 448
	di Castelvetro(TP) da pote-	
	re dei Sigg. Omissis nato a	
	Omissis il Omissis - codice fi-	
	scale Omissis - e Omissis nata	
	in Omissis il Omissis - codice fi-	
	scale Omissis	
Dal 25/12/2003 al 27/05/2010	Sigg. Omissis nato a Omissis il	NCT - Fg. 30
	Omissis - codice fiscale Omis-	Particella 64
	sis - e Omissis nata in Omissis il	Particella 443
	Omissis - codice fiscale Omis-	Particella 445
	sis - proprietari A) QUANTO	Particella 446
	ALLA PARTICELLA 64: - IN RA-	Particella 448
	GIONE DI 4/36, PER L'ATTO DI	
	COMPRAVENDITA IN NOTAR	
	N. GENTILE IN DATA 21 APRILE	
	1989, REGISTRATO A CASTEL-	
	VETRANO AL N.947; - IN RA-	
	GIONE DI 25/36, PER SUCCES-	
	SIONE TESTAMENTARIA DI O-	
	missis, DECEDUTA A Omissis IL	
	Omissis (DENUNCIA N.489 VO-	
	LUME N.178;	
	B) QUANTO ALLE PARTICELLE	

	443 E 445, PER L'ATTO DI	
	COMPRAVENDITA IN NOTAR	
	R. INGARGIOLA IN DATA 30	
	APRILE 1998, REGISTRATO A-	
	CASTELVETRANO AL N.622, DA	
	POTERE DEI SIG.RI <i>Omissis</i> ; C)	
	QUANTO ALLE PARTICELLE 446	
	E 448, PER L'ATTO DI COM-	
	PRAVENDITA IN NOTAR N.	
	GENTILE IN DATA 29 DICEMBRE	
	1991, REGISTRATO A CASTEL-	
	VETRANO AL N.198, DA POTE-	
	RE DI LOMBARDO GIOVANNI.	

**Immobile n.02:**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati Catastali</b>
Dal 23/02/2010 ad oggi	<i>Omissis</i> società cooperativa - codice fiscale <i>Omissis</i> - con sede in <i>Omissis</i> - numero REA <i>Omissis</i> - in persona del Presi- dente e legale rappresentan- te pro tempore Sig. <i>Omissis</i> nato a <i>Omissis</i> il <i>Omissis</i> - co- dice fiscale <i>Omissis</i> - pervenu- to alla stessa per atto di compravendita del	NCEU - Fg. 27 Part. 3769 - sub 2 Part. 3769 - sub 3 Part. 3769 - sub 4 Part. 3769 - sub 5

	23/02/2010 rep.n.66655 rogato	
	dal Notaio Dott. Lombardo	
	Vincenzo in Castelvetro (TP)	
Dal 08/02/1966 al 23/02/2010	Sigg. Omissis nato a Omissis il	NCEU - Fg. 27
	Omissis - codice fiscale Omissis -	Part. 3769 - sub 2
	sis - e Omissis nata a Omissis il	Part. 3769 - sub 3
	Omissis - codice fiscale Omissis -	Part. 3769 - sub 4
	sis - proprietari per atto di	Part. 3769 - sub 5
	compravendita del	
	08/02/1966 rep.n.20879 rogato	
	dal Notaio Dott. Nicolò Gentile	
	in Campobello di Mazara	
	(TP)	

## 5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

### Immobile n.01:

Sull'immobile gravano le seguenti formalità, vincoli ed oneri:

- 1) Decreto ingiuntivo n.175/2023 emesso in data 31/03/2023 dal Tribunale civile di Marsala per la somma di €.193.316,12 oltre le spese di registrazione, le spese di notifica dell'atto di precetto e le successive occorrenze, oltre ancora gli eventuali interessi maturandi;
- 2) Provvedimento sul lotto di terreno emesso dal Comune di Campobello di Mazara (TP) n.15 del 01/03/2011 per abuso edilizio di carattere amministrativo ai sensi dell'art.36 comma 2 del D.P.R. 380/01 con ingiunzione di pagamento di €.516.00.

### Immobile n.02:

Sull'immobile gravano le seguenti formalità, vincoli ed oneri:

1) Decreto ingiuntivo n.175/2023 emesso in data 31/03/2023 dal Tribunale civile di Marsala per la somma di €.193.316,12 oltre le spese di registrazione, le spese di notifica dell'atto di precetto e le successive occorrenze, oltre ancora gli eventuali interessi maturandi.

#### **6. Regolarità edilizia e urbanistica**

**Immobile n.01:** Il F.U. è stato edificato con C.E.C. n.292 del 25/08/2009 rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara(TP). I lavori risultano iniziati in data 02/03/2010 e ad oggi risultano non completati. Il fondo agricolo in cui insiste il F.U. è gravato da un progetto per opere di risanamento e sistemazione del suolo agricolo autorizzato dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste con provvedimento n.11127 del 01/10/2009. I lavori sono stati iniziati in data 18/03/2010, sospesi in data 26/05/2010 con provvedimento sanzionatorio del Comune di Campobello di Mazara(TP) n.15 del 01/03/2011 per abuso edilizio di carattere amministrativo.

**Immobile n.02:** Il F.U. è stato realizzato abusivamente in epoca antecedente il 30/01/1977 e regolarizzato con C.E.C. in sanatoria n.09 del 16/01/2003 rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara(TP) ai sensi della L.R. 37/85 con destinazione civile abitazione, attività commerciale ed attività turistico-ricettiva. Con C.E.C. n.95 del 07/07/2003 sono stati autorizzati lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso per l'utilizzazione della fabbrica come albergo i cui lavori risultano iniziati in data 28/07/2003 con effettuate parziali opere di demolizione e mai ultimati.

#### **7. Formazione lotti/stima**

**Lotto n.01:** Lotto di terreno incolto di Ha. 2.93,65 ca. con F.U. in corso di costru-

zione sito a Campobello di Mazara(TP) in C/da Ingegna, planimetricamente composto da n.02 elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato il tutto adibito a civile abitazione. Il terreno è censito al NCT al Fg. 30:

1) Particella 65 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 31.90 – R.D. €4,94 – R.A. €1.98;

2) Particella 449 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 4.40 – R.D. €5,00 – R.A. €1.82;

3) Particella 450 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.95 – R.D. €2,22 – R.A. €0.81;

4) Particella 451 - qualità vigneto - classe 2 – superficie ha 1.66.25 – R.D. €188,89 – R.A. €68.69;

5) Particella 155/AA - qualità seminativo - classe 3 – superficie are 18.32 – R.D. €5,68 – R.A. €2.84;

6) Particella 155/AB - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.78 – R.D. €2,02 – R.A. €0.74;

7) Particella 64 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 25.30 – R.D. €3,92 – R.A. €1.57;

8) Particella 443 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.70 – R.D. €0,26 – R.A. €0.11;

9) Particella 445 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 20.75 – R.D. €3,21 – R.A. €1.29;

10) Particella 446 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.60 – R.D. €0,25 – R.A. €0.10.

11) Particella 448 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 21.10 – R.D. €3,27 – R.A. €1.31.

Il F.U. in corso di costruzione non risulta ad oggi censito.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate

le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, e-

ventuali vizi occulti, etc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubica-

zione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze etc. e condizioni di

transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani)

tenendo anche conto dei valori ricavati dalle rilevazioni periodiche

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al

1° semestre 2025 per il Comune di Campobello di Mazara(TP) oltre ai contatti

avuti con agenzie immobiliari di zona etc. Conseguentemente, il sottoscritto ri-

tiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detto lotto in rap-

porto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le

particolarità ricorrenti nella fattispecie secondo il seguente schema:

Identif.	Sup. conv. mq	Val. unif.	Val. compl.	Qu. vend.	Tot.
Lotto n.01:	29.365,00(terreno)	€1.00/mq	€29.365,00	100%	€29.365,00
Appezza- mento di terreno con F.U. in corso di costruzio- ne sito a Campobello di Maza- ra(TP) in C/da Inge- gna	228.11(F.U.)	€400,00/mq	€91.244,00	100%	€91.244,00

**Valore parziale di stima dell'immobile .....€.120.609,00**

#### Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi	€18.091,35	15%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici etc.	20.000,00	€.

**Valore finale di stima dell'immobile .....€82.517,65**

**Valore finale di stima dell'immobile in c.t. ....€83.000,00**

**(diconsi euro ottantatremila/00)**

Il canone di locazione può essere stimato in €0,00/mese.

**Lotto n.02:** F.U. sito in via Circonvallazione est n.13 a Campobello di Mazara(TP)

nella frazione di Tre Fontane composto da un piano seminterrato, un piano

terra rialzato, un piano primo ed un piano secondo catastalmente suddiviso in

n.04 U.I. di cui n.02 U.I. adibite a civile abitazione, n.01 U.I. adibita a loc. com-

merciale con servizi e n.01 U.I. adibita ad autorimessa con servizi e censito al

al NCEU al Fg. 27:

1) Part. 3769 – sub 2 – zona censuaria 1 – cat. C/1(locali comm.) – classe 3 –

consistenza mq 155. 00 ca. – rendita €3.810,42;

2) Part. 3769 – sub 3 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazione) – classe 3 –

consistenza 8.5 vani – rendita €658,48;

3) Part. 3769 – sub 4 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazione) – classe 3

– consistenza 7.5 vani – rendita €581,01;

4) Part. 3769 – sub 5 – zona censuaria 1 – cat. C/6(autorimesse) – classe 2 –

consistenza mq 159.00 – rendita €541,97.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono state valutate

le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, e-

ventuali vizi occulti, etc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubica-

zione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze etc. e condizioni di

transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani)

tenendo anche conto dei valori ricavati dalle rilevazioni periodiche

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al

1° semestre 2025 per il Comune di Campobello di Mazara(TP) oltre ai contatti

avuti con agenzie immobiliari di zona etc. Conseguentemente, il sottoscritto ri-

tiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per detto lotto in rapporto alla zona e a tutti i parametri precedentemente esplicitati con tutte le particolarità ricorrenti nella fattispecie secondo il seguente schema:

Identif.	Sup. conv. mq	Val. unit.	Val. compl.	Qu. vend.	Tot.
Lotto n.02: F.U. sito a Campobello di Mazara (TP) nella frazione di Tre Fontane in via Circo- vallazione est n.13	1.014,79	€.150,00/mq	€.152.218,50	100%	€.152.218,50

**Valore parziale di stima dell'immobile ..... €.152.218,50**

#### Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi	€.22.832,77	15%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, tecnici etc.	20.000,00	€.

**Valore finale di stima dell'immobile .....€.109.385,72**

**Valore finale di stima dell'immobile in c.t. ....€.109.000,00**

**(diconsi euro centonovemila/00)**

Il canone di locazione può essere stimato in €0,00/mese.

#### 8. Eventuali particolarità da segnalare

Non si segnalano particolarità.

#### 9. Riepilogo bando d'asta

**Lotto n.01:** Piena proprietà di un lotto di terreno incolto di Ha. 2.93,65 ca. con F.U. in corso di costruzione sito a Campobello di Mazara(TP) in C/da Ingegna, planimetricamente composto da n.02 elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato il tutto adibito a civile abitazione. Il terreno è censito al NCT al Fg. 30:

1) Particella 65 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 31.90 – R.D. €4,94

– R.A. €1.98;

2) Particella 449 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 4.40 – R.D. €5,00 –

R.A. €1.82;

3) Particella 450 - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.95 – R.D. €2,22 –

R.A. €0.81;

4) Particella 451 - qualità vigneto - classe 2 – superficie ha 1.66.25 – R.D.

€188,89 – R.A. €68.69;

5) Particella 155/AA - qualità seminativo - classe 3 – superficie are 18.32 – R.D.

€5,68 – R.A. €2.84;

6) Particella 155/AB - qualità vigneto - classe 2 – superficie are 1.78 – R.D.

€2,02 – R.A. €0.74;

7) Particella 64 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 25.30 – R.D. €3,92

– R.A. €1.57;

8) Particella 443 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.70 – R.D. €0,26

– R.A. €0.11;

9) Particella 445 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 20.75 – R.D.

€3,21 – R.A. €1.29;

10) Particella 446 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 1.60 – R.D.

€0,25 – R.A. €0.10.

11) Particella 448 - qualità seminativo - classe 4 – superficie are 21.10 – R.D.

€3,27 – R.A. €1.31.

Il F.U. in corso di costruzione non risulta ad oggi censito.

**Valore finale di stima dell'immobile .....€82.517,65**

**Valore finale di stima dell'immobile in c.t. ....€83.000,00**

**(diconsi euro ottantatremila/00)**

**Lotto n.02:** Piena proprietà di un F.U. sito in via Circonvallazione est n.13 a Campobello di Mazara(TP) nella frazione di Tre Fontane composto da un pia-

no seminterrato, un piano terra rialzato, un piano primo ed un piano secondo catastalmente suddiviso in n.04 U.I. di cui n.02 U.I. adibite a civile abitazione, n.01 U.I. adibita a loc. commerciale con servizi e n.01 U.I. adibita ad autorimessa con servizi e censito al al NCEU al Fg. 27:

1) Part. 3769 – sub 2 – zona censuaria 1 – cat. C/1(locali comm.) – classe 3 – consistenza mq 155. 00 ca. – rendita €3.810,42;

2) Part. 3769 – sub 3 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazione) – classe 3 – consistenza 8.5 vani – rendita €658,48;

3) Part. 3769 – sub 4 – zona censuaria 1 – cat. A/2(civile abitazione) – classe 3 – consistenza 7.5 vani – rendita €581,01;

4) Part. 3769 – sub 5 – zona censuaria 1 – cat. C/6(autorimesse) – classe 2 – consistenza mq 159.00 – rendita €541,97.

**Valore finale di stima dell'immobile .....€109.385,72**

**Valore finale di stima dell'immobile in c.t. ....€109.000,00**

**(diconsi euro centonovemila/00)**

### **10. Schema riassuntivo**

Alla luce di dette considerazioni e della relativa valutazione sopra esplicitata, si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale di Marsala(TP) per fornire ulteriori chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. La presente relazione viene trasmessa in una copia firmata digitalmente con i relativi allegati aggiornati alla fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

#### **Allegati:**

- Scheda piano vendita;
- Verbale n.01 di inizio operazioni peritali;

- Scheda rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2025 per il Comune di Campobello di Mazara(TP).

**Immobile n.01:**

- Visure ipotecarie;
- Visure catastali, stralcio mappa e planimetrie catastali;
- CDU;
- Foto esterne ed interne;
- Elaborati progettuali, relazioni e comunicazioni;
- Provvedimenti concessori e sanzionatori.

**Immobile n.02:**

- Visure ipotecarie;
- Visure catastali, stralcio mappa e planimetrie catastali;
- Stralcio PRG e norme di attuazione;
- Foto esterne ed interne;
- Elaborati progettuali, relazioni e comunicazioni;
- Provvedimenti concessori e sanzionatori.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Salemi li 31/12/2025

**Il C.T.U.**

*Arch. Salvatore Caradonna*