
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

N.R.G. 43-24

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

LOTTO N. 4

TERRENI SITI IN VALDERICE -

Raggiungibili attraverso la Via Simone Catalano.

CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALDERICE :

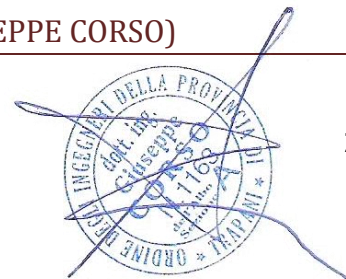
PIENA PROPRIETÀ LOTTI DI TERRENO IN VALDERICE : FOGLIO 39 PARTICELLE NN.
866, 868, 444 E 486 SEMINITATIVO SUPERFICE MQ. 1989.

G.I.:

DOTT. A. L. CIULLA

IL TECNICO

(ING. GIUSEPPE CORSO)



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
LOTTO N. 4- (LOTTO UNICO)	7
BICAZIONE.....	7
Titolarità - PROVENIENZA.....	7
Confini	7
Consistenza	9
ESTREMI CATASTALI	9
Corrispondenza catastale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usicivici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
ABUSI E IRREGOLARITA':	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima LOTTO	15



INCARICO

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani - 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, relativamente alla nomina del 27-08-2024 conferita dal Giudice Dott. A. L. Ciullla per la causa civile scritta al n. 43 dell'anno 2024 R.G. dà di seguito relazione di stima sull'immobile pignorato come da mandato ricevuto.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima sono dei terreni siti nel Comune di Valderice raggiungibili tramite la Via Simone Catalano iscritti al N.C.T. del Comune di Valdrice al foglio 39 particelle nn. 866, 868, 444 e 486 seminitativo superficie mq. 1989. Ad oggi prevalentemene incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo. Privi di impinati di irrigazione .
Nella perizia di stima si adotterà una metodoligia di stima per l'intero essendo essi adiacenti e confinati considerando un unico Bene così' distinto :

1. **LOTTO N.4** : Piena proprietà di terreni siti nel Comune di Valderice raggiungibili tramite la Via Simone Catalano iscritti al N.C.T. del Comune di Valdrice al foglio 39 particelle nn. 866, 868, 444 e 486 seminitativo superficie mq. 1989;

DESCRIZIONE

I terreni in vendita sono :

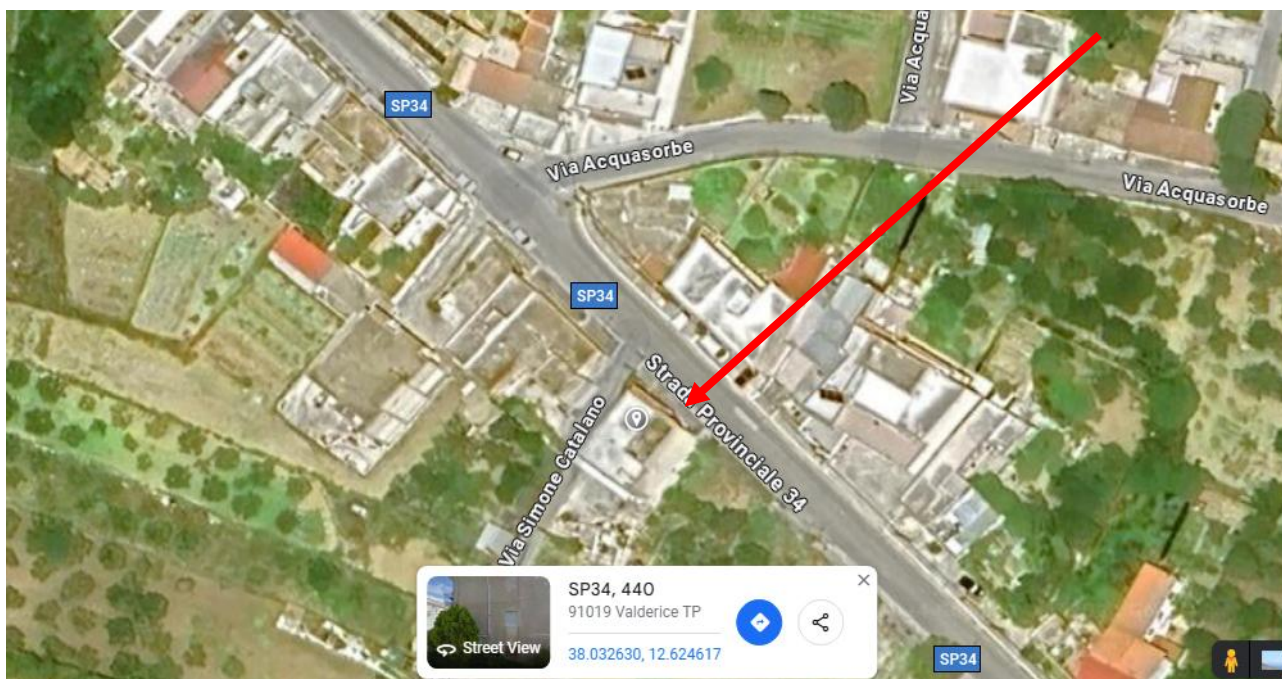
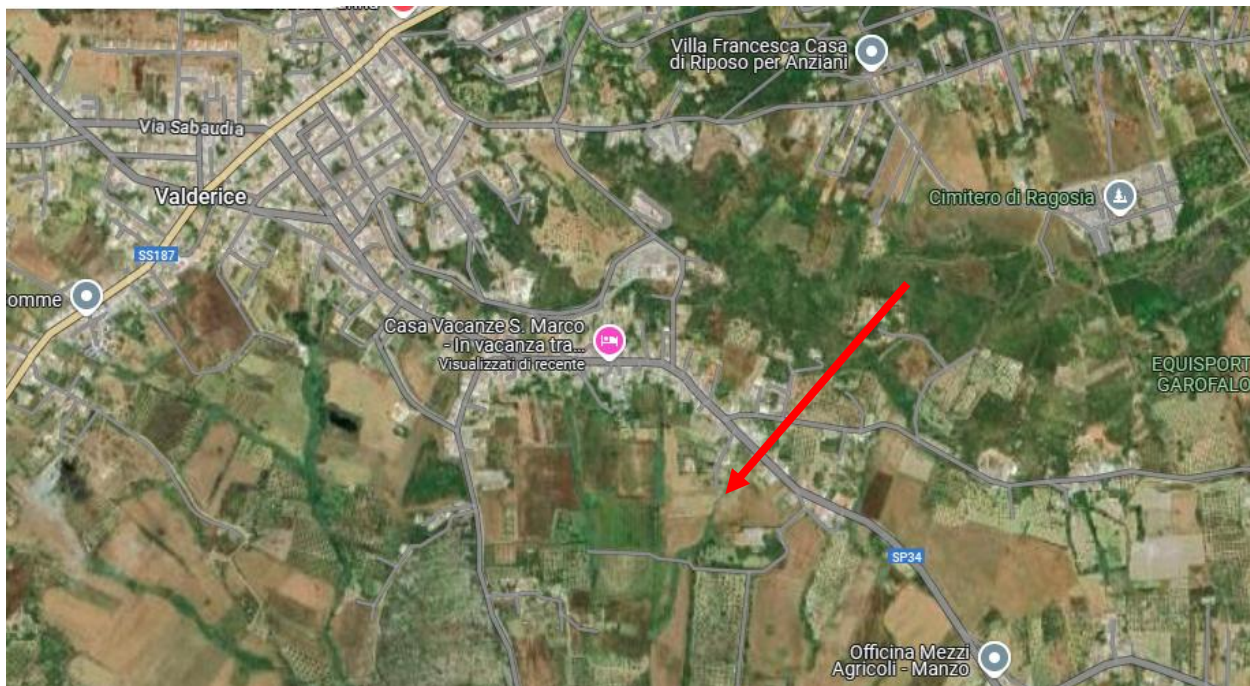
- **LOTTO 4** : terreni siti nel Comune di Valderice raggiungibili tramite la Via Simone Catalano iscritti al N.C.T. del Comune di Valdrice al foglio 39 particelle nn. 866, 868, 444 e 486 seminitativo superficie mq. 1989

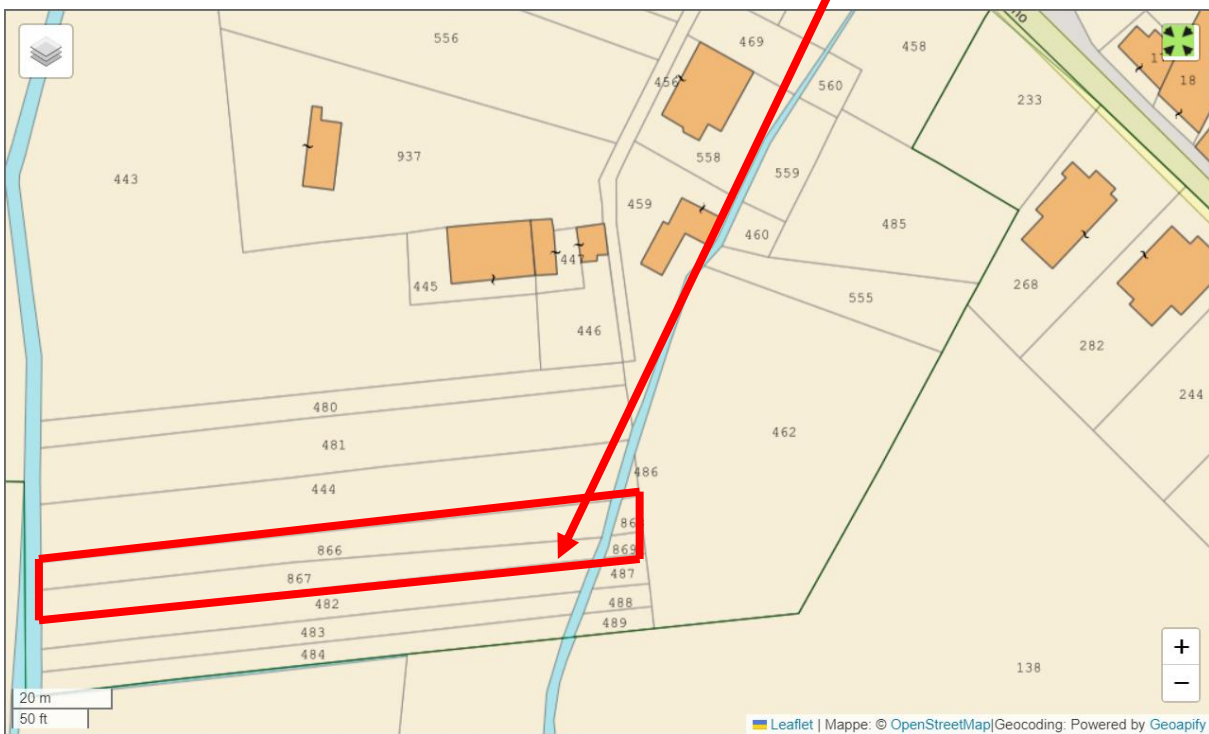
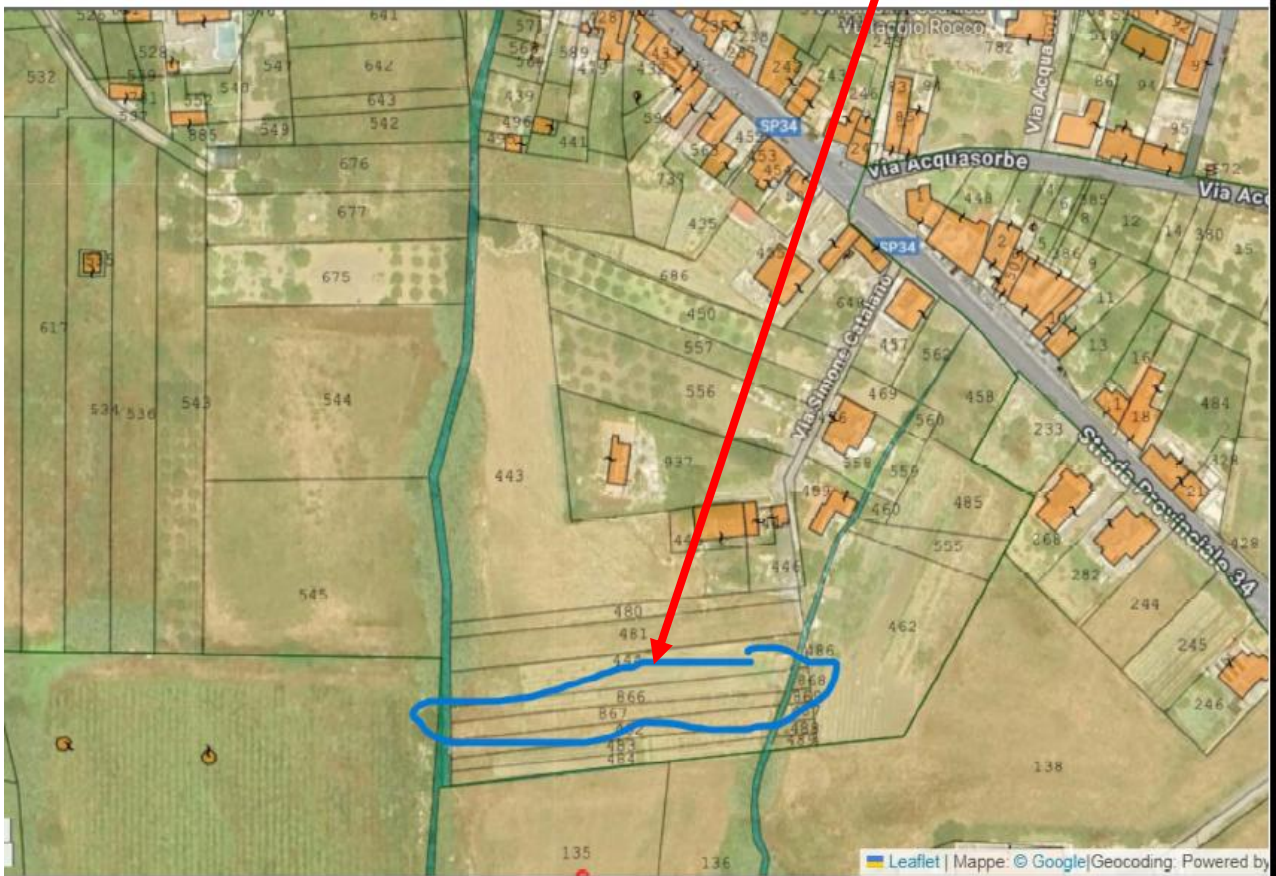
Ad oggi prevalentemene incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo. Privi di impinati di



irrigazione. Si rimanda al C.D.U. per l'attuale destinazione prevista dai Piani Regolatori vigenti e adottati.

UBICAZIONE





LOTTO N° 4

1. **LOTTO N.4** : Piena proprietà di terreni siti nel Comune di Valderice raggiungibili tramite la Via Simone Catalano iscritti al N.C.T. del Comune di Valdrice al foglio 39 particelle nn. 866, 868, 444 e 486 seminitativo superficie mq. 1989;

Ad oggi prevalentemente incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo. Privi di impianti di irrigazione. Si rimanda al C.D.U. per l'attuale destinazione prevista dai Piani Regolatori vigenti e adottati.

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	444		SEMINATIVO	03	1300	R.D. Euro: 5,04 R.A. Euro: 2,35	5317	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	486		SEMINATIVO	03	14	R.D. Euro: 0,05 R.A. Euro: 0,03	5317	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	866		SEMINATIVO	03	645	R.D. Euro: 2,50 R.A. Euro: 1,17		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	868		SEMINATIVO	03	30	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,05		

TITOLARITÀ - PROVENIENZA

Gli immobili l'oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene alla :

- Sigg.....
 - In forza dell'atto di divisione



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/09/2001
Notaio DI VITA GINO ATTILIO
Sede TRAPANI (TP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 131 DIVISIONE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TRAPANI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18183

Registro particolare n. 15116

Presentazione n. 61 del 17/09/2001

LA SIGNORA DALLA PROPRIA MADRE SIGNORA.....CON
ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GIUSEPPE DI VITA IN DATA 19 APRILE 1977, REGISTRATO A
TRAPANI IL GIORNO 9 MAGGIO 1977 AL NUMERO 3373, E QUINDI IL VALORE DEL LOTTO DI
TERRENO EDIFICABILE SITO NELLA CONTRADA SAN MARCO DEL COMUNE DI



VALDERICE, ESTESO ARE CINQUE E CENTIARE SETTANTAQUATTRO CIRCA, GIA CORRISPONDENTE IN CATASTO ALLA PREDETTA PARTICELLA 457 DELFOGLIO 39 DI VALDERICE. LE UNITA DESCRITTE AI SUPERIORI PUNTI 2.3, 2.4 E 2.5 DEL QUADRO B VENNERO ADOTTATE ED ATTRIBUITE CON OGNI RELATIVA PERTINENZA E COMUNITA, COMPRESI IL TERRENO LIBERO ANNESSO AL FABBRICATO DEL QUALE LE UNITA STESSE SONO PORZIONI E L'AREA LIBERA SOPRASTANTE. IL SIGNOR IMPUTO NELLA PROPRIA QUOTA IL VALORE DI QUANTO RICEVUTO IN DONAZIONE GIUSTA L'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO UMBERTO D'ANGELO IN DATA 20 AGOSTO 1958, REGISTRATO A TRAPANI IL 9 SETTEMBRE 1958AL NUMERO 2750, E QUINDI IL VALORE SIA DEL VANO AL PIANO SOTTOSTRADA FACENTE PARTE DELL'UNITA INDICATA AL PUNTO 2.3 DEL QUADRO B, CHE DEL VANO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DELL'UNITA DI PIANO TERRA E PIANO PRIMO INDICATA AL PUNTO 2.5 DEL QUADRO B E DEL TRATTO DI CORTE PERTINENTE DETTI VANI, VANI QUELLI IN OGGETTO CON FRONTE SULLA VIA SIMONE CATALANO.

la nota all'atto facendorigferimento ad altri beni donati presumibilmente elude ogni rivalsa di legittima .

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- A Nord altra ditta particella 481 ;
- A Nord/Ovest con via Simone Catalano ;
- A Sud con altra ditta altro foglio ;
- A Est altra ditta particella 462:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale		destinazione
Terreno	1.990 mq circa	1.990 mq circa		1.990 mq circa		Seminativo
Totale superficie convenzionale:				1.990 mq CIRCA		

Il bene è potenzialmente divisibile in due unità previo progetto urbanistico.

ESTREMI CATASTALI

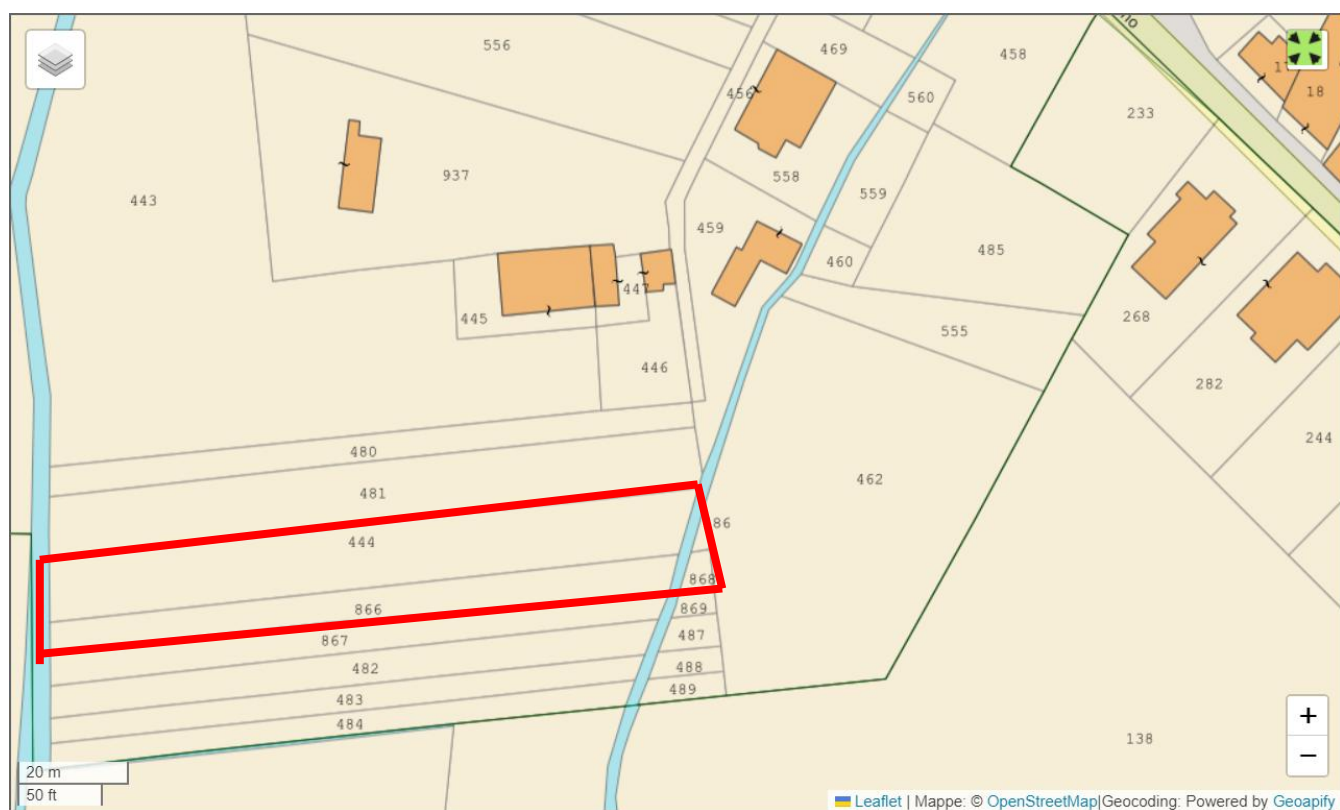
-



Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	444		SEMINATIVO	03	1300	R.D. Euro: 5,04 R.A. Euro: 2,35	5317	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	486		SEMINATIVO	03	14	R.D. Euro: 0,05 R.A. Euro: 0,03	5317	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	866		SEMINATIVO	03	645	R.D. Euro: 2,50 R.A. Euro: 1,17		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VALDERICE(TP)	39	868		SEMINATIVO	03	30	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,05		

VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE TRA IL BENE E LO STRALCIO :



PATTI

L'immobile è incolto ed utilizzato per colture stagionali di poco onto dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO



Ad oggi prevalentemente incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo.

I terreni sono facilmente accessibili anche con modalità carrabili.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Ad oggi prevalentemente incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo.

Privi di impianti di irrigazione. Privo di recinzione salvo parziale rete metallica perimetrale grossolanamente ancorata a armature metalliche innestate nel terreno senza particolare consistenza . Si rimanda al C.D.U. per l'attuale destinazione prevista dai Piani Regolatori vigenti e adottati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale		destinazione
Terreno	1.990 mq circa	1.990 mq circa		1.990 mq circa		Seminativo
Totale superficie convenzionale:				1.990 mq CIRCA		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero a disposizione dei proprietari, utilizzato per colture stagionali di scarsa valenza .

PROVENIENZE VENTENNALI



Relativamente al ventennio di proprietà :

L'immobile in oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene alla :

- Sigg.ra
- In forza dell'atto di divisione

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data	06/09/2001
Notaio	DI VITA GINO ATTILIO
Sede	TRAPANI (TP)



Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	131 DIVISIONE
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TRAPANI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18183

Registro particolare n. 15116

Presentazione n. 61 del 17/09/2001

LA SIGNORA IN DONAZIONE DALLA PROPRIA MADRE SIGNORAON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GIUSEPPE DI VITA IN DATA 19 APRILE 1977, REGISTRATO A TRAPANI IL GIORNO 9 MAGGIO 1977 AL NUMERO 3373, E QUINDI IL VALORE DEL LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO NELLA CONTRADA SAN MARCO DEL COMUNE DIVALDERICE, ESTESO ARE CINQUE E CENTIARE SETTANTAQUATTRO CIRCA, GIA CORRISPONDENTE IN CATASTO ALLA PREDETTA PARTICELLA 457 DELFOGLIO 39 DI VALDERICE. LE UNITA DESCRITTE AI SUPERIORI PUNTI 2.3,2.4 E 2.5 DEL QUADRO B VENNERO ADOTTATE ED ATTRIBUITE CON OGNI RELATIVA PERTINENZA E COMUNITA, COMPRESI IL TERRENO LIBERO ANNESSO AL FABBRICATO DEL QUALE LE UNITA STESSE SONO PORZIONI E L'AREA LIBERA SOPRASTANTE. IL SIGNORIMPUTO NELLA PROPRIA QUOTA IL VALORE DI QUANTO RICEVUTO IN DONAZIONE GIUSTA L'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO UMBERTO D'ANGELO IN DATA 20 AGOSTO 1958, REGISTRATO A TRAPANI IL 9 SETTEMBRE 1958AL NUMERO 2750, E QUINDI IL VALORE SIA DEL VANO AL PIANO SOTTOSTRADA FACENTE PARTE DELL'UNITA INDICATA AL PUNTO 2.3 DEL QUADRO B, CHE DEL VANO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DELL'UNITA DI PIANO TERRA E PIANO PRIMO INDICATA AL PUNTO 2.5 DEL QUADRO B E DEL TRATTO DI CORTE PERTINENTE DETTI VANI, VANI QUELLI IN OGGETTO CON FRONTE SULLA VIA SIMONE CATALANO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:



Direzione Provinciale di TRAPANI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16487

Registro particolare n. 1190

Presentazione n. 6 del 04/08/2022

Immobile n. 1

Immobile n. 4					
Comune	G319 - VALDERICE (TP)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	39	Particella	866	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	6 are 45 centiare
Immobile n. 5					
Comune	G319 - VALDERICE (TP)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	39	Particella	868	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	30 centiare
Immobile n. 6					
Comune	G319 - VALDERICE (TP)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	39	Particella	444	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	13 are
Immobile n. 7					
Comune	G319 - VALDERICE (TP)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	39	Particella	486	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	14 centiare

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al C.D.U. per l'attuale destinazione prevista dai Piani Regolatori vigenti e adottati.

ABUSI E IRREGOLARITA':

A seguito di sopralluogo non si sono riscontrate edificazioni abusive .

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene è fruito nel rispetto delle norme, leggi e regolamenti vigenti .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non risultano oneri oltre le ipoteche .

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 4



STIMA BENE - LOTTO N.4 -

I terreni in vendita sono :

- LOTTO N.2 : terreni siti nel Comune di Valderice raggiungibili tramite la Via Simone Catalano iscritti al N.C.T. del Comune di Valdrice al foglio 39 particelle nn. 866, 868, 444 e 486 seminitativo superficie mq. 1989

Ad oggi prevalentemente incolti e utilizzati dal proprietario per semine stagionali di scarsa valenza, arati e incolti alla data di sopralluogo. Privi di impianti di irrigazione. Privi di recinzione saldo parziale precaria rete metallica. Terreni facilmente accessibili da via Simone Catalano. Si rimanda al C.D.U. per l'attuale destinazione prevista dai Piani Regolatori vigenti e adottati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	destinazione
Terreno	1.990 mq circa	1.990 mq circa		1.990 mq circa	Seminativo
Totale superficie convenzionale:				1.990 mq CIRCA € 2/mq	
Valore immobile arrotondato : € 4.000 EURO Quattromila RIDUZIONE DEL 15% PER VIZI OCCULTI : € 3.400					
<u>Valore di stima arrotondato della quota pignorata 100% al netto dei deprezzamenti : €3.400 EURO TEMILAQUATTROCENTO</u>					



FONTI DI STIMA

https://www.idealista.it/vendita-terreni/valderice-trapani/?utm_medium=paidsearch&utm_campaign=saleHomes&utm_campaigntype=prospecting&utm_project=leadGeneration&utm_source=google&utm_placement=&utm_providercampaignid=20843068043&utm_providersetname=it-IT-DSA-sale-prospect-offline-mail_CPC&utm_providersetid=153267066221&utm_providetid=683818858949 &utm_network=g&utm_term=&utm_target=dsa-1852389224804&utm_bidtype=3&utm_providerclickid=Cj0KCOiAu8W6BhC-ARIsACEQoDBzkfwV7bBwrr9EA8MP3frd0cB4PnMfki9MN6bN2z6N3FoA10R5MqEaAtg1EALw_wcB&utm_content=migrated&gad_source=1&gclid=Cj0KCOiAu8W6BhC-ARIsACEQoDBzkfwV7bBwrr9EA8MP3frd0cB4PnMfki9MN6bN2z6N3FoA10R5MqEaAtg1EALw_wcB

https://immobiliare.mitula.it/terreno-valderice?origin=20&v=%7B%22acc%22%3A4836%2C%22c%22%3A21823933339%2C%22a%22%3A170007286058%2C%22d%22%3A%22%22%7D&gad_source=1&gclid=Cj0KCOiAu8W6BhC-ARIsACEQoDCWWwtbaiQyeq2YPTwdjib2qGi2agvo-LrVOR9el5blOheKuxd8pMhwaAiqNEALw_wcB

conoscenza c.t.u.

