

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO.....	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18



Normativa urbanistica	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.707,50	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.850,00	28



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Oliva, 54 - 91011 - Alcamo (TP), email lacollavitalba@gmail.com, PEC vitalba.lacolla@pec.it, Tel. 331 6888467 - 328 1397317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI E/O CONTRADA SCAMPATI

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il terreno risulta ad oggi di proprietà della COMMERCIALE SICULA S.R.L..

CONFINI

Il terreno, oggetto della perizia, si trova in Contrada Bosco D'Alcamo appartenente al comune di Alcamo censito in catasto al foglio 17 particelle 273, 645, 1243. Il terreno confina a nord in parte proprietà Giacalone, in parte proprietà Mancuso e C. ed in parte con proprietà Quattrocchi Francesco e C., ad est con il terreno confina con il Torrente Lupo, a ovest con Via Vicinale oggi Via Pigni di Don Fabrizio e a sud il terreno di proprietà di Viola e C.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Terreno edificabile foglio 17 part. 273	12390,00 mq	12390,00 mq	1	12390,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile foglio 17 paert. 1243	2855,00 mq	2855,00 mq	1	2855,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile foglio 17 part. 645	580,00 mq	580,00 mq	1	580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15825,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15825,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2006 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 645 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.80 Reddito dominicale € 494,00 Reddito agrario € 180,00
Dal 02/03/2006 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1243 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 28.55 Reddito dominicale € 19,17 Reddito agrario € 13,27
Dal 02/03/2006 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 273 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.23.90 Reddito dominicale € 105,58 Reddito agrario € 38,39

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



17	273				Vigneto	3	1.23.90	105,58 €	38,39 €	
17	1243				Oliveto	2	28.55	19,17 €	13,27 €	
17	645				Vigneto	3	5.80	494 €	180 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PER LE PARTICELLE 273 E 645 NON VI E' CORRISPONDENZA IN MERITO ALLA COLTURA IN QUANTO IN CATASTO VINE INDICATO VIGNETO SUI LUOGHI LA COLTURA E' SEMINATIVO.

PRECISAZIONI

La presente riguarda gli immobili oggetto di procedura esecutiva R.G.E. 14/2024, ed in particolare viene redatta la presente a causa dell’approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale che ha cambiato alcune delle previsioni del Piano Regolatore Generale attualmente in vigore.

Dettagli per ogni singolo appezzamento :

1. Appezzamento di terreno sito in Contrada Magazzinazzi del Comune di Alcamo, censito in catasto foglio 3 partt. 799 e 829;
P.R.G. in vigore ricade per intero in zona C.5 – (zona di residenza stagionale rada) e per intero nelle previsioni del Piano Paesaggistico Ambiti 2 – 3 di Trapani;

P.R.G. adottato ricade in zona per intero in zona C.5 – (zona di residenza stagionale rada) e per intero nelle previsioni del Piano Paesaggistico Ambiti 2 – 3 di Trapani;

2. Appezzamento di terreno sito in Contrada Bosco d’Alcamo del Comune di Alcamo, censito in catasto al foglio 17 partt. 273 – 1243 – 645;
P.R.G. in vigore la part. 1243 ricade per intero in zona E.1 – (zona agricola produttiva), la part. 645 ricade per intero in zona E.5– (zona agricola di tutela dei margini dei valloni) mentre la particella 273 ricade in parte in zona E.5– (zona agricola di tutela dei margini dei valloni) ed in parte in zona E.4– (zona di tutela dei valloni) ;

P.R.G. adottato le part. 1243 – 645 – 273 ricadono per intero in zona E.1 – (area agricola) e altresì ricadono all’interno dell’area di rispetto strutture tettoniche (attività consentite dallo studio geologico) e per la maggior parte nelle previsioni del Piano Paesaggistico Ambiti 2 – 3 di Trapani;

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo dei terreni è incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Terreno urbanisticamente e' edificabile e si trova ad una quota di mt.- 124 sul livello del mare.
Si allega il certificato di destinazione urbanistica.
Il terreno, oggetto di stima, è sito in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2006 al 16/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACALONE VINCENZO	02/03/2006	20681	2741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE	08/03/2006	7712	4715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE	07/03/2006	1321	1T



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.

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TRAPANI il 09/11/2022
Reg. gen. 22668 - Reg. part. 1651
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 12/08/1976
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 11219
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 13/02/1991
Reg. gen. 3715 - Reg. part. 3267
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 05/09/1991
Reg. gen. 17851 - Reg. part. 15021
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 03/07/1992

Reg. gen. 13273 - Reg. part. 11029

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 24/11/1992

Reg. gen. 21979 - Reg. part. 18171

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 08/03/2006

Reg. gen. 7712 - Reg. part. 4715

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TRAPANI il 13/02/2024

Reg. gen. 3125 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 17 Part. 1243, 645 e 273 , stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona E1 - E4 - E5.

ART.22

Tutela delle aree di interesse ambientale

Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela,

il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/76.

Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui

alla L. 29giugno1939 n.1497.

Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul



Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30

maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso.

Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del

territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale".

Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76.

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal

relativo Regolamento.

ART.57

E1 zona agricola produttiva

La zona E1 riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

1)costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine

agricole, ricoveri per animali, ecc.;

2)costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali;

3)allevamenti di animali non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma, fiere bestiame;

4)attività di agriturismo e di turismo rurale, secondo quanto disposto dal successivo art.80, e piccole strutture sportive

all'aperto con relativi servizi.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a)manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b)ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto1) devono rispettare i seguenti parametri:

-indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro;

- altezza massima degli edifici: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;

- distanza minima dei confini: metri 10,00;

- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e

le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della

cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;

Pag. 5 6

- altezza massima: metri 6.00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;

- distacchi minimi tra fabbricati: metri 2 0,00;

- distacchi minimi dai confini: metri 15,00;

- distacchi minimi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti



parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- superficie minima di intervento: 5.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri cubi/metro quadro;
- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti volumetrici speciali;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;

per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri cubi/metro quadro;
- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
- distanza minima dai confini: metri 30,00;

Per gli edifici di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in

relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

In zona agricolo – produttiva è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da

gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di

piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel

rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00.

Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

ART.60

E4 zona di tutela dei valloni

La zona E4 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico.

Costituiscono specifico oggetto di tutela la morfologia del suolo, i corsi d'acqua, la vegetazione e l'habitat naturale.

Non è consentita l'attività edificatoria e non sono ammessi interventi relativi a costruzione di viabilità non pedonale, di

reti tecnologiche, di trasformazione del suolo e qualunque prelievo di materiali inerti che possa alterare l'assetto

idrogeologico e vegetale, ivi compresi i lavori di regimazione delle acque o di alterazione dei corsi d'acqua.

Sono consentiti il mantenimento delle colture agricole e la realizzazione di sentieri pedonali con tecniche di ingegneria

naturalistica.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.61

E5 zona di tutela dei margini dei valloni

La zona E5 comprende aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto ai valloni oggetto di specifica tutela ai sensi

del precedente Art. 60 al fine di non provocare o accentuare fenomeni di instabilità dei versanti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle agricole produttive di cui al precedente art.57 con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti



agricolo – produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa

Pag. 6 6

il paesaggio (quali, ad esempio, silos, stalle, serre, tunnel, fungaie, ecc.);

- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri

ecologici ed idraulici dei luoghi, ivi compresi lavori di sbancamento e riempimento;

- non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per

altezze superiori a metri 1,50;

- non sono consentiti scarichi sui corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che

saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque

reflue.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro;

- altezza massima degli edifici: metri 3,50 in unica elevazione fuori terra;

- distanza minima dei confini: metri 10,00;

- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;

- rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e

le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della

cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal

relativo Regolamento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il terreno risulta ad oggi di proprietà del Signor MANNO ANTONINO.

CONFINI

Il terreno, oggetto della perizia, si trova in Contrada Bosco D'Alcamo nel territorio del comune di Alcamo e censito in catasto al foglio 3 particelle 799 - 829. Il terreno confina ad nord con fabbricato di proprietà di Gubinelli Marina, ad ovest in parte con il terreno di proprietà di Triolo Maria, in parte con terreno di Stabile Vincenza ed in parte con terreno di proprietà Trovato Giovanni, ad est con stradella di accesso a ovest con uscita vicinale comunale e a sud con il terreno di proprietà di La Monica - Mancuso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile foglio 3 part.829	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile foglio 3 part. 799	550,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1050,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1973 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.00 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,65
Dal 21/09/1992 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 799 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 550 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 0,71
Dal 14/12/2004 al 13/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,65
Dal 30/05/2008 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 829 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,65
Dal 25/08/2008 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 799 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 550 Reddito dominicale € 1,85 Reddito agrario € 0,71

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	829				Seminativo	3	500	1,68 €	0,65 €	



3	799				Seminativ o	3	550	1,85 €	0,71 €	
---	-----	--	--	--	----------------	---	-----	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il lotto di che trattasi attualmente risulta recintato con dei muretti in muratura con sovrastante paletti e rete metallica nei lati nord, sud ed est. Mentre dal lato ovest vi è un muro di contenimento in c.a. (part. 829) mentre nell'altro sono presenti solo i muretti un muratura con dei pilastri per collocazione cancello nella parte confinante con la stradella, mentre da lato sud nella prima parte esiste un muro di contenimento in c.a. (part. 799).
Di tali opere presenti sui luoghi non è stato trovato nessun titolo edilizio c/o il Comune di Alcamo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei terreni è in stato di incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Terreno anche se ricadente nel P.R.G. in zona edificabile di fatto non è edificabile per la superficie che non rispetta la grandezza del lotto minimo previsto dal P.R.G..
Si allega il certificato di destinazione urbanistica.
Il terreno, oggetto di stima, è sito in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2008 al 16/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACALONE VINCENZO	30/05/2008	25015	3813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TRAPANI	13/06/2008	10954	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/2008 al 16/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACALONE VINCENZO	25/08/2008	25201	3921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	03/09/2008	16820	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE	02/09/2008	6609	1T

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.

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 21/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TRAPANI il 09/11/2022
Reg. gen. 22668 - Reg. part. 1651
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 26/01/1974
Reg. gen. 2315 - Reg. part. 2095
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 07/10/1992
Reg. gen. 19015 - Reg. part. 15765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 22/12/2004
Reg. gen. 39019 - Reg. part. 27262
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2008
Reg. gen. 15542 - Reg. part. 10954
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a TRAPANI il 03/09/2008
Reg. gen. 23716 - Reg. part. 16820



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 13/02/2024

Reg. gen. 3125 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 3 Part. 799, 829, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona C5, sotto il profilo urbanistico: ART.22

Tutela delle aree di interesse ambientale

Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela,

il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76.

Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui

alla L. 29 giugno 1939 n.1497.

Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30

maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso.

Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del

territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale".

Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76.

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal

relativo Regolamento.

ART.49

C5 zona di residenza stagionale rada

La zona C5 comprende aree ad alto frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con

tipologia "a case isolate".

Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica

esteso ciascuno all'intera sottozona 15 e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: costruzioni a servizio dell'agricoltura, attività di servizio per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati rurali, residenza, case per vacanze,



servizi

complementari alle attività turistiche, pubblici esercizi e servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e

il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PRA l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1.500;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,15 metro cubo/metro quadro16;
- altezza massima: metri 7,00 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 6,00.

Il progetto di PRA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle colture agrarie

e delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine

a verde da adottare.

Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e

formali tradizionali.

Si rappresenta inoltre, che per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 25/07/2006 resa efficace ai

sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78, nelle z.t.o. C5 (zona di residenza stagionale "rada"), viene consentito l'intervento a

mezzo di Piano di Lottizzazione con una superficie minima pari a mq. 10.000 nel rispetto dei parametri dall'art. 49

delle N.T.A. del P.R.G., togliendo l'obbligo di redigere il P.R.A. (Piano di Recupero Ambientale) di iniziativa pubblica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

VINCOLO PAESAGGISTICO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 17, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 94.950,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'importo unitario adottato tiene conto delle restrizioni causate dall'introduzione delle aree di rispetto strutture tettoniche che di conseguenza riducono la possibilità edificatoria dell'area.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO	15825,00 mq	6,00 €/mq	€ 94.950,00	100,00%	€ 94.950,00
Valore di stima:					€ 94.950,00

Valore di stima: € 94.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 80.707,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,



sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 799, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella determinazione del valore unitario è stato tenuto conto della non potenzialità edificatoria in quanto la superficie è inferiore a quella del lotto minimo prevista nel P.R.G.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI	1050,00 mq	20,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00



Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 17.850,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Alcamo, li 09/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Colla Vitalba



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 17, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 17 Part. 1243, 645 e 273, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona E1 - E4 - E5. ART.22 Tutela delle aree di interesse ambientale Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela, il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76. Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 29giugno1939 n.1497. Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30 maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso. Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale". Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal relativo Regolamento. ART.57 E1 zona agricola produttiva La zona E1 riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Le destinazioni consentite sono le seguenti: 1)costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.; 2)costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali; 3)allevamenti di animali non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma, fiere bestiame; 4)attività di agriturismo e di turismo rurale, secondo quanto disposto dal successivo art.80, e piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a)manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b)ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto1) devono rispettare i seguenti parametri: -indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro; - altezza massima degli edifici: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distanza minima dei confini: metri 10,00; - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri: - rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria; Pag. 5 6 - altezza massima: metri 6.00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali; - distacchi minimi tra fabbricati: metri2



0,00; - distacchi minimi dai confini: metri 15,00; - distacchi minimi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495. Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri: per allevamento di bovini, equini e ovini: - superficie minima di intervento: 5.000 metri quadri; - indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri cubi/metro quadro; - altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti volumetrici speciali; - distanza minima dai confini: metri 15,00; per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri; - indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri cubi/metro quadro; - altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali; - distanza minima dai confini: metri 30,00; Per gli edifici di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue. In zona agricola - produttiva è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00. Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

ART.60 E4 zona di tutela dei valloni La zona E4 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico. Costituiscono specifico oggetto di tutela la morfologia del suolo, i corsi d'acqua, la vegetazione e l'habitat naturale. Non è consentita l'attività edificatoria e non sono ammessi interventi relativi a costruzione di viabilità non pedonale, di reti tecnologiche, di trasformazione del suolo e qualunque prelievo di materiali inerti che possa alterare l'assetto idrogeologico e vegetale, ivi compresi i lavori di regimazione delle acque o di alterazione dei corsi d'acqua. Sono consentiti il mantenimento delle colture agricole e la realizzazione di sentieri pedonali con tecniche di ingegneria naturalistica. Per i fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.61 E5 zona di tutela dei margini dei valloni La zona E5 comprende aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto ai valloni oggetto di specifica tutela ai sensi del precedente Art. 60 al fine di non provocare o accentuare fenomeni di instabilità dei versanti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle agricole produttive di cui al precedente art.57 con le seguenti limitazioni: - non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricoli - produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, silos, stalle, serre, tunnel, fungaie, ecc.); - non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi, ivi compresi lavori di sbancamento e riempimento; - non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per altezze superiori a metri 1,50; - non sono consentiti scarichi sui corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Le costruzioni destinate ad usi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro; - altezza massima degli edifici: metri 3,50 in unica elevazione fuori terra; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00; - rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della



cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali

Prezzo base d'asta: € 80.707,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 799, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 3 Part. 799, 829, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona C5, sotto il profilo urbanistico: ART.22 Tutela delle aree di interesse ambientale Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela, il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76. Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 29 giugno 1939 n.1497. Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30 maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso. Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale". Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal relativo Regolamento. ART.49 C5 zona di residenza stagionale rada La zona C5 comprende aree ad alto frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con tipologia "a case isolate". Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica esteso ciascuno all'intera sottozona 15 e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: costruzioni a servizio dell'agricoltura, attività di servizio per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati rurali, residenza, case per vacanze, servizi complementari alle attività turistiche, pubblici esercizi e servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PRA l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1.500; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,15 metro cubo/metro quadro 16; - altezza massima: metri 7,00 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 6,00. Il progetto di PRA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle colture agrarie e delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Si rappresenta inoltre, che per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 25/07/2006 resa efficace ai sensi dell'art. 19 della L.R.



71/78, nelle z.t.o. C5 (zona di residenza stagionale “rada”), viene consentito l'intervento a mezzo di Piano di Lottizzazione con una superficie minima pari a mq. 10.000 nel rispetto dei parametri dall'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G., togliendo l'obbligo di redigere il P.R.A. (Piano di Recupero Ambientale) di iniziativa pubblica

Prezzo base d'asta: € 17.850,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.707,50

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 17, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità Vigneto	Superficie	15825,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei terreni è incolto.		
Descrizione:	Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.850,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 799, Qualità Seminativo	Superficie	1050,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei terreni è in stato di incolto.		
Descrizione:	Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

