
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Messina Renata Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragialla	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16

Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.....	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.907,00	34

Lotto 2	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.340,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°	36
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragiolla	37

INCARICO

All'udienza del 30/06/2025, il sottoscritto Arch. Messina Renata Michela, con studio in Contrada Spagnola, 142 C - 91025 - Marsala (TP), email arch.rmessina@libero.it, PEC arch.renatamessina@archiworldpec.it, Tel. 347 6166096, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3° (Coord. Geografiche: 37°49'8" N 12°48'18"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2° (Coord. Geografiche: 37°49'8" N 12°48'18"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragialla (Coord. Geografiche: 37°50'8.40"N 12°48'29.81"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA VIGNAGRANDE 20 - ISOLATO DRAGO N. 12, PIANO T 1°2°3°

AUTORIMESSA (C/6) P.Terra

APPARTAMENTO POPOLARE (A4a) P. 1° - 2° - 3°

ubicato a Salemi (TP) – Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12

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 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VITA (TP) - VIA FRANCESCO RISO 17, PIANO T.1° 2°

APPARTAMENTO DI TIPO RURALE - ubicato a Vita (TP) – Via Francesco Riso 17

Foglio 2 particella 1264 P.T -1-2

Trattasi di RUDERE

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° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA TERRAGIALLA

TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 25 mq. 720

TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 22 mq. 170

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** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina con **** Omissis **** e con corte comune agli altri proprietari dell'isolato Drago.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	24,70 mq	27,17 mq	0	24,70 mq	3,05 m	TERRA
Abitazione	22,30 mq	24,50 mq	0	22,30 mq	2,86 m	PRIMO
Abitazione	24,20 mq	26,60 mq	0	24,20 mq	2,88 m	SECONDO
Abitazione	8,30 mq	9,10 mq	0	8,30 mq	2,80 m	TERZO
Terrazza	18,00 mq	19,80 mq	0,20	3,96 mq	0,00 m	TERZO
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				86,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 22, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 65,07 Piano 1°2°3°
Dal 25/10/2004 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 22, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 67,24

		Piano Terra
--	--	-------------

Foglio 100 particella 22 sub 1 AUTORIMESSA

Rendita: Euro 67,24

Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 31 m2

Indirizzo: CONTRADA VIGNAGRANDE n. 20 Piano T

Dati di superficie: Totale: 31 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 Pratica n. TP0066347 in atti dal 15/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29892.1/2014)

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2003 Pratica n. TP0317219 in atti dal 28/11/2003

-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60247.1/2003)

-VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/01/1939, prot. n. 2593

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014

Pratica n. TP0066347 in atti dal 15/04/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29892.1/2014)

1. Atto del 25/10/2004 Pubblico ufficiale INCARDONA

FRANCESCO Sede ALCAMO (TP) Repertorio n.

171893 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25020.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 24/11/2004

Foglio 100 particella 22 sub 2 Piano 1 - 2 - 3 APPARTAMENTO POPOLARE

Rendita: Euro 65,07

Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte b): 47 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 Pratica n. TP0066348 in atti dal 15/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29893.1/2014)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2003 Pratica n. TP0317220 in atti dal 28/11/2003

-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 60248.1/2003)

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1991 in atti dal 04/10/1995 DONAZIONE (n. 2422.1/1991)

-Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/01/1939, prot. n. 2593

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 Pratica n. TP0066348 in atti dal 15/04/2014

-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29893.1/2014)

1. Atto del 25/10/2004 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 171893 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25020.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 24/11/2004.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	22	1		C6	2	31	31 mq	67,24 €	Terra	
	100	22	2		A4	2			88,83 €	1°2°3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

PRECISAZIONI

Riguardo al fabbricato costituito da piano Terra (Autorimessa), piano primo, piano secondo e piano terzo (appartamento popolare), ubicato a Salemi, Via Vignagrande 20 Isolato Drago n. 12, indicato in catasto al foglio di mappa 100 particelle 22 sub 1 e particella 22 sub 2, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani sono incomplete e comunque non corrispondenti ai luoghi.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA C/6 - foglio 100 particella 22 sub 1 – P.Terra

APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE A/4 - foglio 100, particella 22 sub 2 Piano 1°2°3°

L'intero fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (cfr. titolo di proprietà e relazione notarile). Si sviluppa a quattro elevazioni fuori terra, ha struttura in muratura portante; i cordoli di fondazione e i solai sono piani del tipo prefabbricato misto a travetti in c.c.a. con pignatte in pomi-cemento e caldana; il solaio di copertura della scala è inclinato (ml. 2,30 – ml. 3,14) ed è stato realizzato in vetro cemento. le compagnature sono state realizzate con calcarenite compatta (tufi) e i tramezzi interni in segati di tufo di 8 cm; gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati con l'ultima mano di tonachina, mentre quelli esterni sono del tipo civile. I vari piani sono collegati da una scala in calcestruzzo di c.a. posta in adiacenza al locale autorimessa dal quale si accede. Al piano terra è ubicata l'autorimessa, con ingresso dalla strada per mezzo di un portone in legno. Il vano autorimessa ha una superficie utile di mq. 18,40 e altezza di ml. 3,05. Due gradini collocati nel vano autorimessa conducono al vano scala di mq.6,30. Le pedate dei gradini della scala sono rifinite con marmo del tipo Perlato di Sicilia. La scala, inoltre, è corredata di passamano in ferro tinteggiato di colore beige. Il piano primo di altezza ml.2,86, è composto da un unico vano di mq.19,90 e un servizio igienico di mq.2,40. Il vano unico, prospettante sulla via Vignagrande, ha una finestra e una porta finestra che si affacciano su un balcone di mq. 6,00. Gli infissi esterni sono di legno con serranda e cassonetto e gli infissi interni sono in legno tinteggiato di colore beige. Il bagno presenta un'apertura (luce) che si affaccia sul vano scala. Il pavimento del vano unico è in mattoni di segato di marmo e il bagno, invece, è pavimentato con mattoni di ceramica così come le piastrelle fino ad un'altezza di ml. 2,00.

Il piano secondo di altezza ml. 2,88, si compone di un unico vano di mq.21,10 e di un ripostiglio di mq.3,10. Prospetta su via Vignagrande attraverso una porta finestra con accesso su un balcone di mq. 6,00. Gli infissi esterni sono di legno con serranda e cassonetto e gli infissi interni in legno tinteggiati di colore beige. Nel vano ripostiglio è collocata un'apertura (luce) che si affaccia sul vano scala. Il pavimento del vano unico e del ripostiglio è in mattoni di segato di marmo.

Il piano terzo si compone di un bagno con superficie utile di mq. 3,70 e di un disimpegno. Dal piano terzo si accede alla terrazza di mq. 18,00. Il pavimento interno è in mattoni di segato di marmo. La terrazza, invece, è pavimentata con mattoni di cemento.

Gli impianti tecnologici, elettrico e idrico, sono sottotraccia e rispettano le normative vigenti in materia. Il fabbricato è allacciato alla rete idrica comunale e lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di collegamento alla rete fognaria comunale.

Non è presente nessun impianto di riscaldamento/raffreddamento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2004 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Vincenzo Calderini		171893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salemi	20/11/2004	35461	25020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(Salemi - appartamento di piano 1°2°e 3° e autorimessa PT) sono pervenuti al signor 1) **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Calderini il 25/10/2004 Rep. 171893, trascritto a Salemi il 20/11/2004 ai nn. 35461/2502 da potere di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 26/11/2018
Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741
Quota: 150.000
Importo: € 150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Marsala il 26/05/2025

Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentazione della nota di cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredata dell'assenso alla cancellazione da parte del creditore e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 94,00 per ogni formalità da cancellare.

ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv.ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis **** capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00.

Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

TRASCRIZIONE NN.11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis ****

Grava su Salemi Foglio Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni immobili oggetto di causa ubicati a Salemi, costituiti da autorimessa di piano terra e appartamento di piano 1°2° e 3°, sono stati realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr. allegato), il fabbricato, indicato con la particella 22, per il 94% circa, a norma del Piano

Particolareggiato di Risanamento, approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 08/08/1981 così come integrato dal D.P.R.S. del 26/08/1982, ricade in Z.T.O. B1. In tale zona tipologica è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, e la costruzione di nuovi edifici con il rispetto delle seguenti prescrizioni: il perimetro edificabile dei singoli lotti o isolati è quello che risulta dal Piano Particolareggiato, ad eccezione di adattamenti e parzializzazioni necessari per adeguare l'attuazione del piano alle reali situazioni dei luoghi, previo accertamento caso per caso dal parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; l'altezza massima raggiungibile resta fissata in ml. 14,00. Tale altezza può essere derogata per una maggiore altezza fino a ml. 1,00, ove gli immobili interessati ricadono in isolati che presentino differenze di livello ai due estremi del prospetto su strada. La densità edilizia fondiaria è fissata in 5 mc./mq.

Il CDU certifica altresì che l'immobile distinto in catasto al foglio 100 particella 22, ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923, ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana n. 6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti in territorio di Salemi, distinti in catasto a foglio di mappa 100, particella 22 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I beni immobili oggetto di causa ubicati a Salemi, costituiti da autorimessa di piano terra e appartamento di piano 1°2° e 3° sono stati realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Da quella data ad oggi non risultano presentate presso gli organi competenti istanze che abbiano richiesto il rilascio di autorizzazioni o di altri provvedimenti edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione. Non esiste corrispondenza con le planimetrie catastali. Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Non è stato presentato alcun progetto presso gli organi competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°

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)

CONFINI

I confini non sono stati riportati nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale resa ai sensi della L.302/1998.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato danneggiato dal terremoto del 15 gennaio 1968. Non è stato possibile eseguire il rilievo. Attualmente la zona risulta inibita al traffico veicolare e pedonale giusta ordinanza sindacale n. 1 del 12/01/2023.

Pertanto le uniche indicazioni disponibili sono quelle riportate nella visura catastale:

Comune di Vita, foglio di mappa 2 - particella 1264 - Categoria A/6a - Classe 2- 4 vani - Rendita € 88,83- piano T-1°-2°

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1999 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1264 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 88,83 Piano T1°2°

(Vita - fabbricato di piano T.1° e 2°) è pervenuto al signor 1) **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Incardona Francesco il 06.05.199 Rep. N. 127770, trascritto il 04.11.1999 nn. 18583/14947;

Foglio 2 Particella 1264

Classamento:

Rendita: Euro 88,83

Rendita: Lire 172.000

Categoria A/6a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO RISO n. 17 Piano PT - 1 - 2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1991 in atti dal 16/09/1993 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 1414.2/1993)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1991 in atti dal 16/09/1993 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 1414.2/1993)7

1. Atto del 06/05/1999 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO Sede ALCAMO (TP) Repertorio n.127770 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4090.1/1999 in atti dal 13/11/1999

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1264			A6	2	4 vani		88,83 €	T. 1°2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esistono planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Trapani

PRECISAZIONI

Trattasi di fabbricato danneggiato dal terremoto del gennaio 1968, versa in pessime condizioni statiche. Non è stato possibile eseguire il rilievo. Attualmente la zona risulta inibita al traffico veicolare e pedonale giusta ordinanza sindacale n. 1 del 12/01/2023.

Pertanto le uniche indicazioni disponibili sono quelle riportate nella visura catastale:

Comune di Vita

foglio di mappa 2 - particella 1264 - Categoria A/6a - Classe 2- 4 vani - Rendita € 88,83- piano T-1°-2°

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato diruto.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato diruto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1999 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Incardona Francesco	06/05/1999	127770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alcamo	04/11/1999	18583	14947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Appartamento di tipo rurale ubicato a Vita (TP) – Via Francesco Riso 17 foglio 2 particella 1264 P.T -1-2 (Coord. Geografiche: 37°49'8" N 12°48'18"E)

Partita: 1001418

Rendita: Euro 88,83

Categoria A/6a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO RISO n. 17 Piano PT - 1 - 2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1991 in atti dal 16/09/1993 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 1414.2/1993)

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

-DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1991 in atti dal 16/09/1993 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 1414.2/1993)

1. Atto del 06/05/1999 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO Sede ALCAMO (TP) Repertorio n.127770 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4090.1/1999 in atti dal 13/11/1999

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 26/11/2018
Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741
Quota: 150.000
Importo: € 150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Marsala il 26/05/2025
Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della nota di cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredata dell'assenso alla cancellazione da parte del creditore e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 94,00 per ogni formalità da cancellare.

ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis **** capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00

Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis ****

Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vita, n. 10/25 del 29/09/2025, la particella 1264 del foglio di mappa 2 ricade in Zona A/2 Aree urbane interessate da instabilità geologica di valenza ambientale.

Prescrizioni: Comprendono quelle aree urbane dell'antico centro abitato che sono state dichiarate dopo gli eventi sismici del gennaio 1968 ad instabilità geologica e conseguentemente abbandonate. In detta zona si prevede il recupero alla parziale riedificabilità abitativa e la sistemazione delle aree per la localizzazione delle attrezzature degli standards urbanistici a soddisfacimento delle necessità di piano derivante dalla redazione del P.P.R., giusto quanto stabilito dal voto del C.R.U. del 09/04/1997, che interesserà tutto il vecchio centro urbano, così come risulta indicato nella Tavola di P.R.G. Tav 16/bis – Variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vita, n. 10/25 del 29/09/2025, la particella 1264 del foglio di mappa 2 ricade in Zona A/2 Aree urbane interessate da instabilità geologica di valenza ambientale. Prescrizioni: Comprendono quelle aree urbane dell'antico centro abitato che sono state dichiarate dopo gli eventi sismici del gennaio 1968 ad instabilità geologica e conseguentemente abbandonate. In detta zona si prevede il recupero alla parziale riedificabilità abitativa e la sistemazione delle aree per la localizzazione delle attrezzature degli standards urbanistici a soddisfacimento delle necessità di piano derivante dalla redazione del P.P.R., giusto quanto stabilito dal voto del C.R.U. del 09/04/1997, che interesserà tutto il vecchio centro urbano, così come risulta indicato nella Tavola di P.R.G. Tav 16/bis – Variante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragialla

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)

CONFINI

I confini non sono stati riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.n. 302/1998.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	720,00 mq	720,00 mq	0	720,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	0	170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				890,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				890,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1991 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 22 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,97
Dal 18/10/1991 al 22/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 25 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 2,23 Reddito agrario € 1,12

Terreno ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 25

Redditi: dominicale Euro 2,23 agrario Euro 1,12

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 720 m2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. TP0074738 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26045.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0683936 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2020.0000125)

Impianto meccanografico del 16/07/1977
TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. TP0074738 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.26045.1/2020)
Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0683936 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2020.0000125)

1. Atto del 18/10/1991 Pubblico ufficiale VITO BICA
Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 613 - Voltura n. 4124.2/1992 in atti dal 11/06/1993

Terreno ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 22
Redditi: dominicale Euro 1,36 agrario Euro 0,97
Particella con qualità: ULIVETO di classe 1
Superficie: 170 m2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2024 Pratica n. TP0129961 in atti dal 14/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 129961.1/2024)
Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0287659 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2024.0000255)
Impianto meccanografico del 16/07/1977
TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2024 Pratica n.TP0129961 in atti dal 14/12/2024 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.129961.1/2024)
Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0287659 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2024.0000255)

1. Atto del 18/10/1991 Pubblico ufficiale VITO BICA
Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 613 - Voltura n. 4124.1/1992 in atti dal 11/06/1993

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
65	25				Seminativo		720 mq	2,23 €	1,12 €	
65	22				Vigneto	1	170 mq	1,36 €	0,97 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Incolto

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno incolto libero.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr allegato), "che gli immobili/terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa 65, particelle: 25 e 22, a norma del Piano Comprensoriale n°1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A DEL 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. E2 (Verde agricolo agevolato). Nella Z.T.O. E2 è consentita l'edificazione per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, nel rispetto della densità edilizia di 0,10 mc/mq. Nell'ambito della stessa densità edilizia possono essere consentite attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare.

Vi sono altresì ammesse al di fuori della densità fondiaria, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri etc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

L'altezza massima degli edifici viene fissata a ml. 8,00 e i distacchi dai confini in ml. 10,00 mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. N° 40 del 21/04/1995.

Si certifica altresì che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n° 6683 del 29/12/2016, rettificato con D.A. N. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti nel territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio 65, particelle 22 e 2 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Bene LOTTO 3

Terreno ubicato a Salemi Contrada Terragiolla foglio 65 particella 25

Redditi: dominicale Euro 2,23 agrario Euro 1,12

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 720 m2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. TP0074738 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26045.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0683936 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2020.0000125)

Impianto meccanografico del 16/07/1977

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. TP0074738 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.26045.1/2020)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0683936 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2020.0000125)

1. Atto del 18/10/1991 Pubblico ufficiale VITO BICA

Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 613 - Voltura n.

4124.2/1992 in atti dal 11/06/1993

Terreno ubicato a Salemi Contrada Terragiolla foglio 65 particella 22
(Coord. Geografiche: (37°50'8.40"N 12°48'29.81"E

Redditi: dominicale Euro 1,36 agrario Euro 0,97

Particella con qualità: ULIVETO di classe 1

Superficie: 170 m2

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2024 Pratica n. TP0129961 in atti dal 14/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 129961.1/2024)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0287659 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2024.0000255)

Impianto meccanografico del 16/07/1977

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2024 Pratica n.TP0129961 in atti dal 14/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.129961.1/2024)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0287659 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6172.2024.0000255)

1. Atto del 18/10/1991 Pubblico ufficiale VITO BICA

Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 613 - Voltura n.

4124.1/1992 in atti dal 11/06/1993

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ravenna il 26/11/2018

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741

Quota: 150.000

Importo: € 150,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Marsala il 26/05/2025

Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della nota di cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredata dell'assenso alla cancellazione da parte del creditore e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 94,00 per ogni formalità da cancellare.

ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis **** capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00.

Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP)

A favore di **** Omissis **** (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro **** Omissis ****

Grava su Salemi Foglio Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

NORMATIVA URBANISTICA

Terreno incolto libero.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr allegato), "che gli immobili/terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa 65, particelle: 25 e 22, a norma del Piano Comprensoriale n°1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A DEL 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. E2 (Verde agricolo agevolato). Nella Z.T.O. E2 è consentita l'edificazione per uso

residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, nel rispetto della densità edilizia di 0,10 mc/mq. Nell'ambito della stessa densità edilizia possono essere consentite attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare.

Vi sono altresì ammesse al di fuori della densità fondiaria, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri etc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

L'altezza massima degli edifici viene fissata a ml. 8,00 e i distacchi dai confini in ml. 10,00 mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. N° 40 del 21/04/1995.

Si certifica altresì che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n° 6683 del 29/12/2016, rettificato con D.A. N. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti nel territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio 65, particelle 22 e 2 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Terreno incolto libero.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr allegato), "che gli immobili/terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa 65, particelle: 25 e 22, a norma del Piano Comprensoriale n°1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A DEL 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. E2 (Verde agricolo agevolato). Nella Z.T.O. E2 è consentita l'edificazione per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, nel rispetto della densità edilizia di 0,10 mc/mq. Nell'ambito della stessa densità edilizia possono essere consentite attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare.

Vi sono altresì ammesse al di fuori della densità fondiaria, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri etc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

L'altezza massima degli edifici viene fissata a ml. 8,00 e i distacchi dai confini in ml. 10,00 mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. N° 40 del 21/04/1995.

Si certifica altresì che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n° 6683 del 29/12/2016, rettificato con D.A. N. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti nel territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio 65, particelle 22 e 2 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico"

Nonostante i terreni ricadano in zona E2, area nella quale è consentita l'edificazione per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, la cui densità edilizia prevista è di 0,10 mc/mq., i beni/terreni sono di modesta dimensione non si possono rispettare i distacchi dai confini in ml. 10,00, pertanto è impossibile costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°
AUTORIMESSA (C/6) P.Terra APPARTAMENTO POPOLARE (A4a) P. 1° - 2° - 3° ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 22, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 100, Part. 22, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.230,00

Il più probabile valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, domanda e offerta di mercato. Oltre a questi elementi e all'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di causa, si è tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima dunque, si è giunti alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento.

Il valore dell'immobile oggetto di stima è stato determinato attraverso una procedura comparativa sulla base della quale si assume come parametro fondamentale il prezzo medio di compravendita (distinto per tipologie costruttive – funzionali) relativo a edifici analoghi per tipologia, consistenza e caratteristiche costruttive a quella oggetto della presente analisi. Tale valore unitario, correlato alla superficie coperta, fornisce il valore di stima degli immobili in esame.

Oltre ai risultati dei valori ottenuti con i metodi di valutazione sopra descritti, mediati e approssimati, sono state apportate le dovute detrazioni pari al 10% del valore dell'immobile per l'aggiornamento catastale e l'ottenimento del permesso di Abitabilità/Agibilità: diritti fissi e oneri tecnici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 -	86,46 mq	500,00 €/mq	€ 43.230,00	100,00%	€ 43.230,00

Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°					
Valore di stima:					€ 43.230,00

Valore di stima: € 43.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4323,00	€

Valore finale di stima: € 38.907,00

Il più probabile valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, domanda e offerta di mercato. Oltre a questi elementi e all'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di causa, si è tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima, si è giunti così alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento. Il valore dell'immobile oggetto di stima è stato determinato attraverso una procedura comparativa sulla base della quale si assume come parametro fondamentale il prezzo medio di compravendita (distinto per tipologie costruttive – funzionali) relativo a edifici analoghi per tipologia, consistenza e caratteristiche costruttive a quella oggetto della presente analisi. Tale valore unitario, correlato alla superficie coperta, fornisce il valore di stima degli immobili in esame.

Oltre ai risultati dei valori ottenuti con i metodi di valutazione sopra descritti, mediati e approssimati, sono state apportate le dovute detrazioni pari al 10% del valore dell'immobile per l'aggiornamento catastale e l'ottenimento del permesso di Abitabilità/Agibilità: diritti fissi e oneri tecnici.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°
 APPARTAMENTO DI TIPO RURALE - ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17 Foglio 2 particella 1264 P.T -1-2 Trattasi di RUDERE
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1264, Categoria A6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Trattasi do fabbricato danneggiato dal terremoto del 15/01/1968. Non è stato possibile eseguire il rilievo. Attualmente la zona risulta inibita al traffico veicolare e pedonale giusta ordinanza sindacale n. 1 del 12/01/2023. Pertanto le uniche indicazioni disponibili sono quelle riportate nella visura catastale: Comune di Vita foglio di mappa 2 - particella 1264 - Categoria A/6a - Classe 2- 4 vani - Rendita € 88,83- piano T-1°-2°
 Secondo quanto riferito dal tecnico comune di Vita, il quale invierà una nota specifica in risposta alla

mia richiesta di chiarimenti (inviata a mezzo pec il 17/09/2025), il fabbricato, quasi completamente distrutto dagli eventi sismici del gennaio '68, era soggetto ad acquisizione gratuita al patrimonio comunale ma ciò non è stato possibile in quanto ipotecato. Inoltre, il diritto al contributo dello Stato, a seguito del terremoto del 15/01/1968 è stato trasferito nella città di Salemi. Infatti, dopo il terremoto della Valle del Belice (15 gennaio 1968), furono emanate numerose leggi speciali per disciplinare la ricostruzione, i contributi, i trasferimenti e l'urbanizzazione dei comuni colpiti. Tra le più rilevanti: D.L. 27 febbraio 1968, n. 779, convertito nella legge 18 marzo 1968, n. 241 che consentiva la ricostruzione su sito diverso e stabiliva che lo Stato poteva contribuire alla ricostruzione in misura parziale o totale, a seconda dei danni e stabiliva anche che in caso di trasferimento dell'abitato, i vecchi fabbricati potevano essere acquisiti dal Comune o demoliti; Legge 178/1976 (Legge speciale Belice) che stabiliva contributi straordinari, piani particolareggiati per la ricostruzione e possibilità di acquisizione gratuita dei ruderi al patrimonio comunale in assenza di ricostruzione da parte dei privati.

Cioè, quando un fabbricato non più abitabile, e non ricostruito né restaurato da oltre 50 anni, ed è collocato in una zona colpita da piani di trasferimento post-sisma, allora si configura spesso una situazione di abbandono di fatto, che può determinare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale in quanto non più idoneo all'uso, e, quindi, inserito in piani urbanistici che ne prevedevano la demolizione o la rinaturalizzazione. Nel linguaggio amministrativo, un fabbricato distrutto e non più fiscalmente attivo.

In questo caso non ha valore imponibile (rendita = 0), non è commercializzabile se non previa sanatoria o nuova edificazione, non può essere venduto senza una regolarizzazione edilizia/urbanistica, ed è fuori mercato, quindi può essere detto "a valore zero", ma solo di fatto, non di diritto.

Conclusioni

Il Comune di Vita ha previsto l'acquisizione del rudere negli atti post-sisma, ma non l'ha completata perché l'immobile risulta ancora formalmente intestato a un soggetto privato, con vincoli giuridici attivi (es. ipoteca), e quindi soggetto a opposizioni da parte dei creditori.

Pertanto, l'immobile non ha più valore commerciale o urbanistico, non è ricostruibile, se situato in zona dichiarata non edificabile o rinaturalizzata (come spesso avvenuto a Vita, Gibellina, Salaparuta, etc.), non è vendibile, perché il diritto è "vuoto": c'è solo titolarità catastale, senza una consistenza fisica né utilizzabilità, e, come nel caso specifico, neppure accesso.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vita, n. 10/25 del 29/09/2025, la particella 1264 del foglio di mappa 2 ricade in Zona A/2 Aree urbane interessate da instabilità geologica di valenza ambientale. Prescrizioni: Comprendono quelle aree urbane dell'antico centro abitato che sono state dichiarate dopo gli eventi sismici del gennaio 1968 ad instabilità geologica e conseguentemente abbandonate. In detta zona si prevede il recupero alla parziale riedificabilità abitativa e la sistemazione delle aree per la localizzazione delle attrezzature degli standard urbanistici a soddisfacimento delle necessità di piano derivante dalla redazione del P.P.R., giusto quanto stabilito dal voto del C.R.U. del 09/04/1997, che interesserà tutto il vecchio centro urbano, così come risulta indicato nella Tavola di P.R.G. Tav 16/bis - Variante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragialla

TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 25 mq. 720 TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 22 mq. 170

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 5.340,00

Il valore dell'immobile oggetto di stima è stato determinato attraverso una procedura comparativa sulla base della quale si assume come parametro fondamentale il prezzo medio di compravendita relativo a immobili analoghi per tipologia, consistenza e caratteristiche a quella oggetto della presente analisi. Tale valore unitario, fornisce il valore di stima degli immobili in esame. Oltre, sono stati consultati i Valori Agricoli medi presso l'OMI Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Salemi (TP) - Contrada Terragialla	890,00 mq	6,00 €/mq	€ 5.340,00	100,00%	€ 5.340,00
				Valore di stima:	€ 5.340,00

Valore di stima: € 5.340,00

Valore finale di stima: € 5.340,00

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.

Marsala, li 11/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Messina Renata Michela

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°
AUTORIMESSA (C/6) P.Terra APPARTAMENTO POPOLARE (A4a) P. 1° - 2° - 3° ubicato a Salemi (TP) – Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 22, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 100, Part. 22, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni immobili oggetto di causa ubicati a Salemi, costituiti da autorimessa di piano terra e appartamento di piano 1°2° e 3°, sono stati realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr. allegato), il fabbricato, indicato con la particella 22, per il 94% circa, a norma del Piano Particolareggiato di Risanamento, approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 08/08/1981 così come integrato dal D.P.R.S. del 26/08/1982, ricade in Z.T.O. B1. In tale zona tipologica è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, e la costruzione di nuovi edifici con il rispetto delle seguenti prescrizioni: il perimetro edificabile dei singoli lotti o isolati è quello che risulta dal Piano Particolareggiato, ad eccezione di adattamenti e parzializzazioni necessari per adeguare l'attuazione del piano alle reali situazioni dei luoghi, previo accertamento caso per caso dal parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; l'altezza massima raggiungibile resta fissata in ml. 14,00. Tale altezza può essere derogata per una maggiore altezza fino a ml. 1,00, ove gli immobili interessati ricadono in isolati che presentino differenze di livello ai due estremi del prospetto su strada. La densità edilizia fondiaria è fissata in 5 mc./mq. Il CDU certifica altresì che l'immobile distinto in catasto al foglio 100 particella 22, ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923, ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana n. 6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti in territorio di Salemi, distinti in catasto a foglio di mappa 100, particella 22 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 38.907,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°
APPARTAMENTO DI TIPO RURALE - ubicato a Vita (TP) – Via Francesco Riso 17 Foglio 2 particella 1264 P.T -1-2 Trattasi di RUDERE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1264, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Vita, n. 10/25 del 29/09/2025, la particella 1264 del foglio di mappa 2 ricade in Zona A/2 Aree urbane interessate da instabilità geologica di valenza ambientale. Prescrizioni: Comprendono quelle aree urbane dell'antico centro abitato che sono state dichiarate dopo gli eventi sismici del gennaio 1968 ad instabilità geologica e conseguentemente abbandonate. In detta zona si prevede il recupero alla parziale riedificabilità abitativa e la sistemazione delle aree per la localizzazione delle attrezzature degli standards urbanistici a soddisfacimento delle necessità di piano derivante dalla redazione del P.P.R.,

giusto quanto stabilito dal voto del C.R.U. del 09/04/1997, che interesserà tutto il vecchio centro urbano, così come risulta indicato nella Tavola di P.R.G. Tav 16/bis – Variante.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Salemi (TP) - Contrada Terragiàlla

TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragiàlla foglio 65 particella 25 mq. 720 TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragiàlla foglio 65 particella 22 mq. 170

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Terreno incolto libero. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Salemi il 11/09/2025 (cfr allegato), "che gli immobili/terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa 65, particelle: 25 e 22, a norma del Piano Comprensoriale n°1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A DEL 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. E2 (Verde agricolo agevolato). Nella Z.T.O. E2 è consentita l'edificazione per uso residenziale limitatamente ai fabbisogni agricoli, nel rispetto della densità edilizia di 0,10 mc/mq. Nell'ambito della stessa densità edilizia possono essere consentite attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare. Vi sono altresì ammesse al di fuori della densità fondiaria, costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri etc. in relazione ai fabbisogni delle singole aziende. L'altezza massima degli edifici viene fissata a ml. 8,00 e i distacchi dai confini in ml. 10,00 mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444. Nel rispetto delle superiori prescrizioni, è consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. N° 40 del 21/04/1995. Si certifica altresì che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n° 6683 del 29/12/2016, rettificato con D.A. N. 2694 del 15/06/2017 ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/terreni, siti nel territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio 65, particelle 22 e 2 non ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 5.340,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.907,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12, piano T 1°2°3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 22, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 100, Part. 22, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	86,46 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	AUTORIMESSA (C/6) P.Terra APPARTAMENTO POPOLARE (A4a) P. 1° - 2° - 3° ubicato a Salemi (TP) - Contrada Vignagrande 20 - Isolato Drago n. 12		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Vita (TP) - Via Francesco Riso 17, piano T.1° 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1264, Categoria A6		
Stato conservativo:	Fabbricato diruto.		
Descrizione:	APPARTAMENTO DI TIPO RURALE - ubicato a Vita (TP) - Via Francesco Riso 17 Foglio 2 particella 1264 P.T -1-2 Trattasi di RUDERE		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.340,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Salemi (TP) - Contrada Terragialla		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 25, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 22, Qualità Vigneto	Superficie	890,00 mq
Stato conservativo:	Incolto		
Descrizione:	TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 25 mq. 720 TERRENO ubicato a Salemi Contrada Terragialla foglio 65 particella 22 mq. 170		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA VIGNAGRANDE 20 - ISOLATO DRAGO N. 12, PIANO T 1°2°3°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 26/11/2018
Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741
Quota: 150.000
Importo: € 150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Marsala il 26/05/2025
Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VITA (TP) - VIA FRANCESCO RISO 17, PIANO T.1° 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ravenna il 26/11/2018
Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741
Quota: 150.000

Importo: € 150,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Marsala il 26/05/2025

Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SALEMI (TP) - CONTRADA TERRAGIALLA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ravenna il 26/11/2018

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 1741

Quota: 150.000

Importo: € 150,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: ISCRIZIONE NN. 18481/1741 del 22.10.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26.11.2018 Numero di repertorio 1443 emesso dal TRIBUNALE DI RAVENNA Sede Ravenna A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C capitale € 107.043,10 Totale € 150.000,00 Grava su Salemi Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Salemi Foglio 65 Particella 1078 sub 5 Particella 1078 sub 6 Particella 1078 sub 7 Particella 1078 sub 8, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Marsala il 26/05/2025

Reg. gen. 11111 - Reg. part. 9355

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE NN. 11111/9355 del 26.05.2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.04.2025 Numero di repertorio 790/2025 emesso da UNEP TRIBUNALE DI MARSALA Sede MARSALA (TP) A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice Fiscale 0996640°963 (Richiedente Avv. ROCCO GUARINO Codice Fiscale GRNRCC73B22D513X Via Salvatore Valitutti 78 contro Bendici Antonino nato a Salemi (TP) il gennaio 1969 codice fiscale BNDNNN69A16H700C. Grava su Salemi Foglio Foglio 100 Particella 22 sub 1 Particella 22 sub 2, Vita Foglio 2 Particella 1264, Salemi Foglio 65 Particella 22 Particella 25.