
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marino Gaspare Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	6
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	8
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	10
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Stato di occupazione	11



Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	14
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	14
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.692,75	19



INCARICO

All'udienza del 08/09/2023, il sottoscritto Ing. Marino Gaspare Davide, con studio in C/da Strasatti, 659 - 91025 - Marsala (TP), email gasparedavidemarino@gmail.com; PEC gasparedavide.marino@ordineingegneritrapani.it, Tel. 347 7738561, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la procedura 73/2023 RGE.

Terminate le operazioni peritali il sottoscritto ha depositato la perizia in data 03/01/2024 valutando solo il terreno in quanto i fabbricati dell'esecutato ricadevano parzialmente su particelle non pignorate. A seguito di ciò il creditore procedente ha deciso di pignorare ulteriori beni di proprietà del debitore con un ulteriore procedura esecutiva n°70/2024 RGE riunita alla precedente.

Con l'udienza del 05/06/2024 il sottoscritto viene incaricato di procedere alla valutazione degli ulteriori beni pignorati, e pertanto si riprendono le operazioni peritali (vedi allegato 0 – verbale operazioni peritali).

In data 01/10/2024 viene depositata la seconda perizia che sostituiva la prima in quanto come prima detto comprendeva ulteriori beni derivanti dal nuovo pignoramento.

A seguito di alcune criticità evidenziate nella seconda perizia (presenza di immobili di altri sulle particelle dell'esecutato e immobili abusivi non sanabili da demolire), nell'udienza del 11/02/2025 il sottoscritto CTU viene incaricato di: *“indicare quali beni residuano per la vendita a seguito della dichiarazione odierna del creditore procedente, indicandone al contempo il valore e le eventuali criticità che ne impedirebbero la vendita”*. Il creditore procedente nella medesima udienza ha chiesto di espungere *“le particelle risultate di proprietà di terzi, la part. 476 sub 1 e 478 sub 1 e le particelle 17 27 e 231 in cui insistono immobili non sanabili”*.

Alla luce di tale richiesta, il sottoscritto ha elaborato una nuova relazione peritale riguardante solo i beni che residuano per la vendita sulla base delle richieste del creditore procedente e delle seguenti considerazioni:

- 1) la part. 476 sub 1 corrisponde alla particella 16 nel catasto terreni (NCT);
- 2) la part. 478 sub.1 corrisponde alla particella 319 nel NCT;
- 3) la part.17, oltre ad un immobile abusivo non sanabile da demolire, interessa parte dell'abitazione dell'esecutato oggetto di istanza in corso di sanatoria ai sensi della Legge 724/94; si fa presente che l'abitazione ricade anche sulle part. 18 e 20, e di conseguenza l'esclusione della part. 17 dalla vendita comporta anche l'esclusione delle part. 18 e 20, nonché di quelle collegate al catasto urbano ovvero:
 - nel catasto urbano (NCEU) alla part. 17 corrispondono nel NCT la part. 484 sub.2 (caseificio), 484 sub.3 (abitazione) e 484 sub.1 (cantinato);
 - nel NCEU alla part. 18 corrispondono la part. 485 sub.1 (caseificio), 485 sub.2 (abitazione);
 - nel NCEU alla part. 20 corrispondono la part. 486 sub.1 (caseificio), 486 sub.2 (abitazione).
- 4) alla part.27 corrisponde nel NCEU la part. 477 sub.1 (fabbricato rurale);
- 5) sulle part. 12-16-231-319 ricadono porzioni di terreno e/o fabbricati di proprietà di altri come già chiarito in risposta alle richieste del G.E. di cui all'udienza del 04/11/2024, e per le stesse particelle il sottoscritto aveva asserito di non poter procedere al frazionamento;
- 6) la particella 28 è un piccolo fabbricato rurale non accatastato, circoscritto dalla particella 27 che il creditore procedente ha richiesto di espungere dalla vendita; considerato i costi per accatastare il fabbricato in pessime condizioni, la sua posizione all'interno della part.27 che ne richiederebbe una servitù di passaggio ed il suo valore residuo si ritiene opportuno espungerlo dalla vendita.

Si rimanda ad uno schema catastale (allegato 1) dove in rosso sono individuati i beni che residuano per la vendita ed in blu quelli da espungere dalla vendita.

Dallo schema si evince che le particelle che residuano per la vendita sono raggruppate in tre macroaree distanti poche decine di metri l'una dall'altra e comunque ben collegate tra loro da una stradella comune già esistente in



catasto. Il sottoscritto ha verificato altresì presso gli uffici tecnici del Comune di Castelvetro che la vendita di alcune particelle costituenti il lotto originario non inficia la pratica di sanatoria in corso dell'esecutato.

Premesso quanto sopra il sottoscritto redige la seguente perizia estimativa sulle seguenti particelle: 13, 232, 233, 320, 19, 234, 240, 29, 35 e 277 del NCT.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un uliveto di circa 2,5 ettari, proveniente da un lotto di maggiore estensione, che si sviluppa su tre macroaree limitrofe distanti poche decine di metri l'una dall'altra e collegate da stradella comune (allegato 1). Il fondo si diparte dalla Via Bresciana - Km 1, da cui si accede tramite stradella comune ad altri, e munita di cancello. La zona in cui insiste il fondo è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.

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

All'interno dell'uliveto sono presenti qualche albero di agrumi e qualche piccola area con ortaggi.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un vecchio fabbricato rurale di piano terra ubicato nella particella 29 (fabbricato con copertura in eternit di 15 mq - allegato 2), a circa 100 mt dalla Via Bresciana - Km1.

La zona in cui insiste il fabbricato è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

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

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Le particelle 240, 29 e 277 appartengono per quota 1/1 nuda proprietà al debitore **** Omissis ****, e per quota 1/1 usufrutto alla madre **** Omissis ****, deceduta in data 11/02/2010 ma non si rileva voltura di riunione di usufrutto.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)



La particella 29 appartiene per quota 1/1 nuda proprietà al debitore **** Omissis ****, e per quota 1/1 usufrutto alla madre **** Omissis **** (visura - allegato 12), deceduta in data 11/02/2010 ma non si rileva voltura di riunione di usufrutto

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Il terreno confina con proprietà di **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis **** e con la Via Bresciana.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Il fabbricato confina con terreno di proprietà dello stesso esecutato **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis **** e proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	1	2100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5170,00 mq	5170,00 mq	1	5170,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2200,00 mq	2200,00 mq	1	2200,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	115,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5070,00 mq	5070,00 mq	1	5070,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	455,00 mq	455,00 mq	1	455,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4180,00 mq	4180,00 mq	1	4180,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	1	2100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2510,00 mq	2510,00 mq	1	2510,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1970,00 mq	1970,00 mq	1	1970,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25870,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25870,00 mq		



BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricati agricoli	11,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1980 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 240 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41.80 ca Reddito dominicale € 47,49 Reddito agrario € 17,27
Dal 01/03/1980 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 29 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 21.00 ca Reddito dominicale € 11,93 Reddito agrario € 8,68
Dal 01/03/1980 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 277 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 19.70 ca Reddito dominicale € 60,03 Reddito agrario € 30,52
Dal 14/02/1981 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 320 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4.55 ca Reddito dominicale € 2,58 Reddito agrario € 1,88
Dal 14/02/1981 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 50.70 ca Reddito dominicale € 28,80 Reddito agrario € 20,95
Dal 14/02/1981 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 19 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 51.70 ca



		Reddito dominicale € 29,37 Reddito agrario € 21,36
Dal 03/04/1982 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 13 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 21.00 Reddito dominicale € 11,93 Reddito agrario € 8,68
Dal 03/04/1982 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 233 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.15 ca Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,48
Dal 03/04/1982 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 232 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 22.00 ca Reddito dominicale € 12,50 Reddito agrario € 9,09
Dal 24/10/1983 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 35 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 25.10ca Reddito dominicale € 14,26 Reddito agrario € 10,37

Il titolare catastale corrisponde allo stesso esecutato **** Omissis ****.
La sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 11/02/2010 ma non si rileva nessuna voltura di usufrutto.
La particella 277 in catasto risulta per 1/2 proprietà **** Omissis **** e per 1/2 proprietà **** Omissis **** (si tratta di un errore catastale - vedasi atto allegato del 01/03/1980 (allegato 8) dove si evince **** Omissis **** nuda proprietà e **** Omissis **** usufrutto.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1980 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 83, Part. 29 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 21.00 ca Reddito dominicale € 11,93 Reddito agrario € 868,00

La Sig.ra **** Omissis**** è deceduta in data 11/02/2010, ma non si rileva nessuna voltura di riunione di usufrutto.
Il titolare reale è lo stesso esecutato **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	13				Oliveto	3	21.00 mq	11,93 €	8,68 €	
83	19				Oliveto	3	51.70 ca mq	29,37 €	21,36 €	
83	232				Oliveto	3	22.00 ca mq	12,5 €	9,09 €	
83	233				Oliveto	3	1.15 ca mq	0,65 €	0,48 €	
83	234				Oliveto	3	50.70 ca mq	28,8 €	20,95 €	
83	320				Oliveto	3	4.55 ca mq	2,58 €	1,88 €	
83	240				Vigneto	2	41.80 ca mq	47,49 €	17,27 €	
83	29				Oliveto	3	21.00 ca mq	11,93 €	8,68 €	
83	35				Oliveto	3	25.10ca mq	14,26 €	10,37 €	
83	277				Agrumeto	2	19.70 ca mq	60,03 €	30,52 €	

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	29				Oliveto	3	21.00 ca mq	11,93 €	868 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla particella 29 insiste un piccolo fabbricato rurale non presente nello stralcio di mappa (allegato 5) e pertanto da accatastare.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un uliveto in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un fabbricato rurale di antica costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Il fondo è gravato di servitù di passaggio a favore del fondo di proprietà degli eredi di ****Omissis****, servitù che viene esercitata sopra una carreggiata larga due metri circa che si diparte dalla stradella di accesso comune e scorre sulle particelle 17 e 240 (allegato 8 - atto del 01/03/1980).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un vecchio fabbricato rurale in muratura portante ad una elevazione fuori terra, con copertura in eternit non deteriorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, CF:**** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Si tratta di un fabbricato utilizzato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1980	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vincenzo Amabile	01/03/1980	2340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/03/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1981	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Dott. Vincenzo Amabile	14/02/1981	3487	1550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/03/1981		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/03/1981		
Dal 03/04/1982	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Dott. Vincenzo Amabile	03/04/1982	4772	2112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/04/1982		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/04/1982		
Dal 24/10/1983	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Not. Vincenzo Amabile	24/10/1983	6245	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		21/11/1983			
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.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1980	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Dott. Vincenzo Amabile	01/03/1980	2340	1059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/03/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/03/1980		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Vedi certificazioni notarili del Notaio **** Omissis **** e del Notaio **** Omissis **** allegate al fascicolo.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Vedi certificazioni notarili del Notaio **** Omissis **** e del notaio **** Omissis **** allegati al fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Il fondo ricade in zona "E1" zone omogenee agricole del P.R.G. del Comune di Castelvetro e nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Modione. Le particelle 35-277 ricadono per una piccola parte limitrofa alla Via Bresciana nell'allargamento della strada comunale Bresciana di Sotto cat. C (vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto) (si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica - allegato 4).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

Il fabbricato rurale ricade in zona "E1" zone omogenee agricole del P.R.G. del Comune di Castelvetro e nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Modione (si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica - allegato 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - C/DA CANALOTTO RIO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si tratta di un fabbricato realizzato senza titolo edilizio probabilmente prima del 1967, così come si evince dall'aerofoto IGM (allegato 11), per cui in regola con lo strumento urbanistico dell'epoca.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio**
Si tratta di un uliveto di circa 2,5 ettari, proveniente da un lotto di maggiore estensione, che si sviluppa su tre macroaree limitrofe distanti poche decine di metri l'una dall'altra e collegate da stradella comune



(allegato 1). Il fondo si diparte dalla Via Bresciana - Km 1, da cui si accede tramite stradella comune ad altri, e munita di cancello. La zona in cui insiste il fondo è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 13, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 19, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 232, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 233, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 320, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 240, Qualità Vigneto - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 35, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 277, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 80.197,00

Per la stima il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato, recandosi presso l'agenzia immobiliare **** Omissis **** di Castelvetro e consultando gli ultimi valori agricoli medi disponibili della Provincia di Trapani forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10).

Si riportano i valori di mercato dell'indagine svolta:

- valore minimo/massimo fornito dall'agenzia **** Omissis **** - 2,50/3,00 €/mq;

- valore agricolo medio per uliveto irriguo fornito dall'Agenzia delle Entrate - 3,80 €/mq (allegato 10).

Facendo una media dei suddetti valori si perviene ad un valore unitario medio pari a 3,1 €/mq.

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio

Si tratta di un vecchio fabbricato rurale di piano terra ubicato nella particella 29 (fabbricato con copertura in eternit di 15 mq - allegato 2), a circa 100 mt dalla Via Bresciana - Km1. La zona in cui insiste il fabbricato è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Per la stima il sottoscritto ha effettuato un'indagine di mercato, recandosi presso l'agenzia immobiliare **** Omissis **** di Castelvetro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	25870,00 mq	3,10 €/mq	€ 80.197,00	100,00%	€ 80.197,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio	15,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 81.697,00

Valore di stima: € 81.697,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
riduzione per lotto proveniente da una maggiore estensione	10,00	%
spese tecniche e diritti per riunione usufrutto part.29-240-277	250,00	€
spese tecniche e diritti per accatastamento fabbricato rurale su particella 29	1500,00	€
spese per rimozione di coperture in eternit fabbricato su particella 29	1830,00	€

Valore finale di stima: € 57.692,75

- 1) Le spese tecniche per la riunione dell'usufrutto riguardano le particelle 29-240-277 che sono ancora intestate come usufruttuaria alla Sig.ra **** Omissis **** deceduta in data 11/02/2010 e come nudo proprietario all'esecutato Sig. **** Omissis ****.
- 2) Le spese per la rimozione della copertura in eternit del fabbricato sulla particella 29 derivano dal computo metrico allegato (allegato 13).

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 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marino Gaspare Davide



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - verbale operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - schema catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - fabbricato rurale part. 29
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - certificati di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - stralcio foglio di mappa
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atto del 14/02/1981
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - atto del 03/04/1982
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - atto del 01/03/1980
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - atto del 24/10/1983
- ✓ N° 10 Altri allegati - valore agricolo medio
- ✓ N° 11 Ortofoto - stralcio aerofoto IGM del 1968
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 13 Altri allegati - computo metrico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio

Si tratta di un uliveto di circa 2,5 ettari, proveniente da un lotto di maggiore estensione, che si sviluppa su tre macroaree limitrofe distanti poche decine di metri l'una dall'altra e collegate da stradella comune (allegato 1). Il fondo si diparte dalla Via Bresciana - Km 1, da cui si accede tramite stradella comune ad altri, e munita di cancello. La zona in cui insiste il fondo è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 13, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 19, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 232, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 233, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 320, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 240, Qualità Vigneto - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 35, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 277, Qualità Agrumeto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fondo ricade in zona "E1" zone omogenee agricole del P.R.G. del Comune di Castelvetro e nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Modione. Le particelle 35-277 ricadono per una piccola parte limitrofa alla Via Bresciana nell'allargamento della strada comunale Bresciana di Sotto cat. C (vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto) (si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica - allegato 4).

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - C/da Canalotto Rio

Si tratta di un vecchio fabbricato rurale di piano terra ubicato nella particella 29 (fabbricato con copertura in eternit di 15 mq - allegato 2), a circa 100 mt dalla Via Bresciana - Km1. La zona in cui insiste il fabbricato è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato rurale ricade in zona "E1" zone omogenee agricole del P.R.G. del Comune di Castelvetro e nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Modione (si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica - allegato 4).

Prezzo base d'asta: € 57.692,75



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.692,75

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - C/da Canalotto Rio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 13, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 19, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 232, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 233, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 234, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 320, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 240, Qualità Vigneto - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 35, Qualità Oliveto - Fg. 83, Part. 277, Qualità Agrumeto	Superficie	25870,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un uliveto in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di un uliveto di circa 2,5 ettari, proveniente da un lotto di maggiore estensione, che si sviluppa su tre macroaree limitrofe distanti poche decine di metri l'una dall'altra e collegate da stradella comune (allegato 1). Il fondo si diparte dalla Via Bresciana - Km 1, da cui si accede tramite stradella comune ad altri, e munita di cancello. La zona in cui insiste il fondo è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, CF:**** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - C/da Canalotto Rio		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 29, Qualità Oliveto	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un fabbricato rurale di antica costruzione.		
Descrizione:	Si tratta di un vecchio fabbricato rurale di piano terra ubicato nella particella 29 (fabbricato con copertura in eternit di 15 mq - allegato 2), a circa 100 mt dalla Via Bresciana - Km1. La zona in cui insiste il fabbricato è un'area extraurbana con presenza di qualche attività artigianale, aziende agricole e qualche casa sparsa con servizi ridotti all'essenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si tratta di un fabbricato utilizzato dall'esecutato.		

