TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacalone Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.

promossa

#[redacted]

contro

##[redacted]

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
- Descrizione 5
- Completezza documentazione ex art. 567 5
- Titolarità 5
- Confini 5
- Consistenza 6
- Dati Catastali 6
- Stato conservativo 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 8
- Stato di occupazione 8
- Formalità pregiudizievoli 8
- Regolarità edilizia 9

Lotto 2 11
- Descrizione 11
- Completezza documentazione ex art. 567 11
- Titolarità 11
- Confini 11
- Consistenza 12
- Dati Catastali 12
- Stato conservativo 12
- Caratteristiche costruttive prevalenti 12
- Provenienze Ventennali 13
- Formalità pregiudizievoli 14
- Regolarità edilizia 15

Lotto 3 16
- Descrizione 16
- Completezza documentazione ex art. 567 16
- Titolarità 16
- Confini 16
- Consistenza 17
- Dati Catastali 17
- Stato conservativo 17
- Caratteristiche costruttive prevalenti 17
- Provenienze Ventennali 18
- Formalità pregiudizievoli 19

Regolarità edilizia 20
Stima / Formazione lotti 21
Lotto 1 21
Lotto 2 22
Lotto 3 23
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto 1 25
Lotto 2 25
Lotto 3 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E. 26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.113,45 26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.645,00 27
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 105,00 27

INCARICO

All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Giacalone Anna Maria, con studio in Via Fici, 22 - 91025 - Marsala (TP), email giacalone.anna76@gmail.com, PEC anna.maria.giacalone@geopec.it, Tel. 3486613361, Fax 0923 953054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36 (Coord. Geografiche: 37°38'04.4"N 12°44'59.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana (Coord. Geografiche: 37.602240 12.786152)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana (Coord. Geografiche: 37.600556 12.786247)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da un piano terra adibito ad abitazione e da un primo piano, catastalmente descritto come sottotetto.
L'immobile oggetto di consulenza è ubicato nel Comune di Campobello di Mazara (TP), in via San Giovanni n. 36, ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 32, particella 659, subalterno 1, (cfr. allegato n. 1 – visura catastale).
Il contesto urbano in cui esso si inserisce è caratterizzato da edilizia residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati in aderenza di modesta altezza, tipici del tessuto edilizio locale.
L'area risulta completamente urbanizzata.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- #[redacted](Proprietà 1/1)

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

- ##[redacted](Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] in data 26/02/2015, rep. n.[redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 3 marzo 2015 ai nn.[redacted] da potere dei sigg.ri [redacted] come da allegato n. 2 – atto di compravendita.

CONFINI

L'immobile ricadente nella particella 659, la quale confina:a Nord con la via San Giovanni, a Est con particella 1402, a Sud con particella 866, a Ovest con particella 663 e a sud-ovest can la particella 664.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,96 mq	107,47 mq	1	107,47 mq	0,00 m	T-1
Cortile coperto con tettoia	64,31 mq	70,53 mq	0,30	21,16 mq	0,00 m	
Cortile scoperto	34,56 mq	37,71 mq	0,15	5,66 mq	0,00 m	
Vano scala esterno coperto	8,29 mq	11,48 mq	0,25	2,87 mq	0,00 m	
Locale Sgombero	15,55 mq	19,32 mq	0,30	5,80 mq	0,00 m	
Terrazzo	36,76 mq	43,44 mq	0,25	10,86 mq	0,00 m	
Sottotetto	38,51 mq	46,63 mq	0,50	23,32 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**177,14 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**177,14 mq**		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.
Si precisa che, ai fini della determinazione della superficie convenzionale, è stata considerata esclusivamente la porzione di terrazzo effettivamente accessibile.
Su tale area insiste una piccola tettoia realizzata con lastre in cemento-amianto (eternit), mentre le restanti superfici sono state escluse in quanto non direttamente accessibili

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	659	1		A4	4	7 vani	168 mq	278,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità: la realizzazione di un vano porta di collegamento tra la camera da letto e la cucina; la realizzazione di una tettoia con struttura metallica e copertura leggera; la realizzazione di una tettoia sul terrazzo del primo piano, con struttura metallica leggera e copertura in lastre di cemento-amianto (eternit), avente superficie di circa 5,80 mq (si vedano l'allegato n. 7, planimetria dei luoghi redatta dalla scrivente, e l'allegato n. 8, visura planimetrica catastale).
Dal medesimo confronto si rileva inoltre che la finestra ricavata nello spigolo della muratura tra le due camere da letto risulta, a parere della scrivente, presumibilmente già rappresentata nella visura planimetrica catastale, come desumibile dall'ingrandimento della visura planimetrica catastale (vedasi allegato 8.1) .

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Campobello di Mazara ed è costituita da un appartamento posto al piano terra e da un vano sito al primo piano, catastalmente censito come sottotetto, facente parte di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.
L'immobile è composto da sette vani oltre accessori, con annessa area esterna di pertinenza.
All'esito del sopralluogo, il bene si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, evidenziando un diffuso stato di degrado, riconducibile alla prolungata assenza di interventi manutentivi
In particolare, si rilevano:
• degrado delle strutture di copertura, in particolare del solaio del cortile di ingresso, sul quale, in occasione del sopralluogo del 03/03/2026 e dell'accesso al bene pignorato, i Vigili del Fuoco hanno provveduto alla rimozione di porzioni di pignatte e intonaco pericolanti;
• distacchi diffusi di intonaco e deterioramento delle superfici murarie, sia interne che esterne;
• presenza di materiale di risulta e macerie derivanti dal distacco di elementi costruttivi;
• area esterna in stato di degrado;
• presenza, nel cortile, di strutture accessorie precarie: una realizzata con elementi metallici e copertura leggera, e un'altra costituita da travi in legno e coppi, entrambe in avanzato stato di deterioramento;
• vano scala di accesso a un terrazzo parzialmente scoperto, sul quale insiste una tettoia con copertura in Eternit, realizzata in assenza di titoli abilitativi; il vano scala inoltre si presenta privo di finiture e corrimano, con solaio inclinato in legno e coppi in evidente stato di degrado;
• diffusi fenomeni di infiltrazione e degrado dovuti agli agenti atmosferici, con conseguente deterioramento delle strutture.
Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, sebbene le condizioni interne evidenzino uno stato manutentivo complessivamente scadente.
Gli ambienti interni presentano finiture datate e fortemente deteriorate, con pavimentazioni e rivestimenti vetusti e diffusi segni di usura
Il servizio igienico è dotato di sanitari datati e presenta evidenti segni di usura.
La zona cucina risulta in cattivo stato manutentivo ed è alimentata mediante bombola di gas.
I locali destinati a zona notte si presentano in condizioni analoghe agli altri ambienti, con diffusi fenomeni di degrado.
Le pareti della zona notte e parte delle pareti del vano cucina risultano rivestite con pannelli in materiale plastico.
Si rilevano inoltre distacchi localizzati di intonaco lungo le pareti e i soffitti e, in uno dei vani, evidenti infiltrazioni di acqua piovana, presumibilmente provenienti dalla copertura. In adiacenza al vano scala è presente un locale sgombero che, risultato inaccessibile per l'eccessivo accumulo di materiale, è stato ispezionato soltanto dall'esterno, evidenziando condizioni di degrado.
Gli impianti risultano in cattivo stato di conservazione e non conformi alla normativa vigente.
In particolare, si riscontra la presenza di tratti di impianto elettrico con cavi scoperti e privi di adeguate protezioni.
Anche gli infissi interni ed esterni versano in condizioni manutentive scadenti.
È stata altresì rilevata la presenza di un vano posto al primo piano, catastalmente identificato come sottotetto, al quale non è stato possibile accedere a causa della mancanza di collegamento interno.
In considerazione delle condizioni strutturali dell'immobile e della presenza di elementi ammalorati, l'accesso a sottotetto non è stato ritenuto eseguibile in sicurezza.
La valutazione del suddetto locale è stata pertanto effettuata sulla base di quanto osservabile dall'esterno e con l'ausilio della visura planimetrica catastale. Alla luce di quanto sopra, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione radicale, nonché il completo rifacimento degli impianti.
Lo stato di conservazione complessivo può essere pertanto classificato come scadente (vedasi allegato n. 4 Foto Lotto 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, come precedentemente detto, è costituita da un appartamento posto al piano terra e da un vano al primo piano, catastalmente censito come sottotetto.
L'intero fabbricato risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.
La struttura portante dell'edificio è in muratura.
Le coperture risultano in parte piane, realizzate in laterocemento, e in parte con struttura a dammuso; in corrispondenza del vano ripostiglio è inoltre presente di un lucernario.
L'area esterna pertinenziale (cortile) risulta in parte scoperta e in parte coperta. In particolare, una porzione del cortile in corrispondenza dell'accesso risulta coperta con solaio piano in laterocemento.
Sono presenti, inoltre, due tettoie: una con struttura metallica e copertura leggera e l'altra con travi in legno e coppi.
È presente un vano scala esterno all'unità abitativa, con copertura inclinata in legno e coppi, che dà accesso al terrazzo, sul quale è ubicata una piccola tettoia con lastre in cemento-amianto (eternit).
È inoltre presente un locale sgombero con struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento, al quale si accede sia dal cortile interno che dalla via San Giovanni.
Le finiture sono di tipo economico.
La pavimentazione esterna è in battuto di cemento, mentre quella interna è costituita da piastrelle in ceramica.
Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono realizzati in legno e vetro e dotati di oscura.
In uno dei vani è presente una serranda avvolgibile, mentre il portone d'accesso principale è in legno.
Si precisa che il vano sottotetto, come sopra indicato, non è stato oggetto di ispezione diretta a causa dell'assenza di collegamenti interni e per ragioni di sicurezza e incolumità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/06/2022
- Scadenza contratto: 03/07/2022

Canoni di locazione
Canone mensile: € 100,00
L'immobile e locato dai sig.ri [redacted] vedasi allegato n. 5 contatto di locazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a [redacted] l 29/01/2020
  Reg. gen. [redacted]

Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore d[redacted]
Contro #[redacted]
Capitale: [redacted]
Data: 24/06/2019
N° repertorio[redacted]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritt[redacted]23/12/2021
  Reg. gen.[redacted]
  Quota: 1/1
  Importo: € 30.000,00
  A favore d[redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 29.667,12
  Data: 08/01/2021
  N° repertori[redacted]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Marsala il 11/08/2025
  Reg. gen[redacted]
  Quota: 1/1
  A favore di ##[redacted]
  Contro #[redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Trapani risulta che gli oneri di cancellazione, a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate, iscritte a nome del sig.#[redacted]onché nel pagamento delle relative spese di annotazione.
Le spese per la cancellazione ammontano a € 35,00 per l'ipoteca volontaria (esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601/1973) e a € 294,00 per la trascrizione del pignoramento.
Detti oneri non sono detraibili dal prezzo di vendita; l'importo effettivamente dovuto sarà quantificato dall'Agenzia del Territorio e posto a carico dell'aggiudicatario al momento del trasferimento del bene.
Si allega ispezione ipotecaria aggiornata al 17/04/2026

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campobello di Mazara, non risultano agli atti licenze edilizie, concessioni, permessi di costruire o altri titoli abilitativi riferibili al fabbricato oggetto di stima.
In assenza di documentazione comunale, il sottoscritto CTU ha proceduto a verifica storica mediante consultazione di aerofotogrammetria fornita dal Comune di Campobello di Mazara, risalente agli anni 1960–1965, dalla quale si evince la presenza del fabbricato già anteriormente al 1° settembre 1967 (vedasi allegato n. 6).
Pertanto, limitatamente alla consistenza plano-volumetrica desumibile dalla documentazione storica esaminata, il fabbricato può ritenersi realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (cd. "Legge Ponte"), con conseguente presumibile legittimità urbanistica del corpo originario.
Non è stato tuttavia possibile accertare l'originaria distribuzione interna, né verificare l'eventuale esecuzione nel tempo di modifiche, ampliamenti o sopraelevazioni, né la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato originario.

Dal punto di vista catastale, risulta depositata una visura planimetria presentata nell'anno 2000 con causale: "ampliamento – demolizione parziale – diversa distribuzione interna – ristrutturazione", per la quale non risultano agli atti comunali i relativi titoli edilizi.
Si precisa che la documentazione catastale ha valore esclusivamente fiscale e non costituisce prova della legittimità urbanistico– edilizia dell'immobile.
Alla luce delle verifiche eseguite, non è possibile attestare la piena conformità urbanistico–edilizia dell'immobile, restando limitatamente presumibile la legittimità del corpo originario ante '67 nei termini sopra indicati.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità: la realizzazione di un vano porta di collegamento tra la camera da letto e la cucina; la realizzazione di una tettoia con struttura metallica e copertura leggera; la realizzazione di una tettoia sul terrazzo del primo piano, con struttura metallica leggera e copertura in lastre di cemento-amianto (eternit), avente superficie di circa 5,80 mq.
Tali difformità sono riscontrabili dal confronto tra l'elaborato planimetrico redatto dalla scrivente e la visura planimetrica catastale del 2000 (si vedano gli allegati n. 7 e n. 8).
Si precisa inoltre, come già citato, che la finestra ricavata nello spigolo della muratura portante tra le due camere da letto risulta presumibilmente già rappresentata nella visura planimetrica catastale, come desumibile dall'ingrandimento dell'elaborato catastale (vedasi allegato n. 8.1).
In ordine alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, le opere rilevate potranno essere sanate, qualora ne sussistano i presupposti, mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria (SCIA in sanatoria ovvero accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001), da individuarsi in relazione alla tipologia e alla consistenza degli interventi eseguiti.
Per quanto concerne la tettoia di piano terra, la stessa dovrà essere oggetto di specifica verifica ai fini della sanabilità, previa valutazione della sussistenza della doppia conformità urbanistico – edilizia; in assenza di tale requisito, si dovrà procedere alla rimozione della stessa.
Inoltre è necessario, vista l'apertura realizzata sulla parete portante, il deposito della pratica strutturale presso il Genio Civile.
Successivamente, dovrà essere eseguito l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA.
I costi complessivi per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, comprensivi di oneri tecnici, sanzione amministrative, diritti di segreteria, eventuali oneri strutturali ed aggiornamento catastale, sono stimati in via indicativa in circa € 6.200,00, in relazione alla tipologia di pratiche effettivamente necessarie e agli esiti delle verifiche di sanabilità, così calcolati: onorari tecnici per pratica edilizia in sanatoria (SCIA o altra procedura), comprensivi di sanzioni amministrative e oneri accessori: € 2.500,00 ; eventuale pratica strutturale e deposito presso Genio Civile: € 2.500,00 ; aggiornamento catastale mediante DOCFA: € 1.200,00 per un totale complessivo pari a € 6.200,00.
La possibilità di sanatoria resta in ogni caso subordinata alla verifica della doppia conformità urbanistica ai sensi della normativa vigente; in assenza della stessa, potrà rendersi necessaria la demolizione delle opere non sanabili.
Per quanto concerne la copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) della tettoia realizzata al primo piano, avente superficie di circa 5,80 mq, si prevede l'intervento di ditta specializzata autorizzata per le operazioni di rimozione, incapsulamento, trasporto e smaltimento presso discarica autorizzata, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e tutela ambientale, con un costo stimato pari a circa € 1.500,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana

DESCRIZIONE

Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 60 (cfr. allegato n. 9 – visura catastale particella 60 e stralcio foglio di mappa allegato n. 10).
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ## [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- # [redacted] Proprietà 1/1)

Il debitore divenne proprietario del lotto con atto di compravendità del 14/12/2018, rogato dal notaio [redacted] di repertorio, trascritto a Trapani il 18/12/2018 ai nn. [redacted] da potere di ## [redacted] vedasi allegato n.11)

CONFINI

Il lotto di terreno oggetto i stima confina con la strada vicinale Lazio, con le particelle nn. 317 e 314, con la particella n. 61 (anch'essa oggetto di esecuzione) e con una stradella sterrata (vedasi allegato n. 10 – stralcio del foglio di mappa e allegato n. 12 Fotto Lotto 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6740,00 mq	6740,00 mq	1	6740,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**6740,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6740,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
160	60				Oliveto	04	6740	26,11 €	20,89 €	

Corrispondenza catastale

Per il terreno sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati catastali esistenti e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno oggetto di stima è coltivato a uliveto e si presenta in buone condizioni di manutenzione, curate dall'esecutato. Non risulta delimitato da alcuna recinzione.
L'accesso al fondo avviene sia dalla strada comunale posta tra la particella oggetto di esecuzione e la particella n. 310, sia da una stradella sterrata posta lungo il confine con la medesima particella e con le particelle nn. 283 e 62.
All'interno del fondo ricade la particella n. 61, anch'essa oggetto di esecuzione (vedasi allegato n. 12 – foto lotto 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo si presenta coltivato ad uliveto, in condizioni ordinarie di manutenzione e presumibilmente in produzione.
Lo stesso non è dotato di impianto di irrigazione. L'area è inserita in un contesto agricolo omogeneo, caratterizzato dalla presenza di fondi analoghi, con accesso garantito tramite la strada vicinale Lazio.
Il terreno si trova in una zona agricola del Comune di Castelvetrano, tradizionalmente utilizzata per la coltivazione dell'olivo.
I suoli della zona risultano generalmente fertili e idonei alle attività agricole.
Il contesto è caratterizzato dalla diffusa presenza di uliveti, tra i quali si riscontra la varietà tipica "Nocellara del Belice".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/04/1991** al **20/06/2011**	##proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] per la quota di 1/2## Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Ricongiunzione di usufrutto del 29/04/1991 in morte di #[redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Trapani	17/09/2010		[redacted]
Dal **20/06/2011** al **16/03/2016**	proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 2/8 [redacted] per la quota di 1/8, [redacted] per la quota di 1/8, e [redacted] per la quota di 4/8## Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Denuncia per passaggio in morte del ##sig [redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	03/10/2011	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Castelvetrano	27/06/2011	[redacted]	[redacted]
Dal **16/03/2016** al **27/04/2018**	Di proprietà dei sig.ri## Di [redacted]# per la quota di 4/8, [redacted]# per la quota di 1/8, ## [redacted]# per la quota di 1/8 e # [redacted] per la quota di 2/8 Codice Fiscale/P.IVA: # [redacted]	**Denuncia per passaggio in morte del ##sig. [redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	10/03/2017	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mazara del Vallo	22/12/2016	[redacted]	[redacted]
Dal **27/04/2018** al **14/12/2018**	Proprietà della sig.ra ##Di [redacted]## per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: # [redacted]	**Atto di divione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	27/04/2018	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	04/05/2018	[redacted]	[redacted]

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/12/2018** al **18/03/2026**	Proprietà del sig. ## [redacted] per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	14/12/2018	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	18/12/2018	[redacted]	[redacted]
		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;

Vedasi atto di compravendita del 14/12/2018, allegato n. 11 e certificato notarile allegato agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 29/01/2020
  Reg. ge[redacted]
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di ##[redacted]
  Contro #[redacted]
  Capitale: € 38.499,98
  Data: 24/06/2019
  N° repertorio:[redacted]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 23/12/2021
  Reg. gen[redacted]
  Quota: 1/1
  Importo: € 30.000,00
  A favore di #[redacted]

Contro ##[redacted]
Capitale: € 29.667,12
Data: 08/01/2021
N° repertorio[redacted]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Marsala il 11/08/2025
  Reg. gen.[redacted]
  Quota: 1/1
  A favore di #[redacted]
  Contro #[redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Trapani risulta che gli oneri di cancellazione, a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate, iscritte a nome del sig. #[redacted]nonché nel pagamento delle relative spese di annotazione.
Le spese per la cancellazione ammontano a € 35,00 per l'ipoteca volontaria (esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601/1973) e a € 294,00 per la trascrizione del pignoramento.
Detti oneri non sono detraibili dal prezzo di vendita; l'importo effettivamente dovuto sarà quantificato dall'Agenzia del Territorio e posto a carico dell'aggiudicatario al momento del trasferimento del bene.
Si allega ispezione ipotecaria aggiornata al 17/04/2026

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 160, particella 60, come da certificato di destinazione urbanistica qui allegato (cfr. allegato n. 13), ricade in Z.T.O. "E1" – zone omogenee agricole.
La particella, per l'intera superficie, ricade altresì nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione; per le relative norme di attuazione e previsioni si rimanda al Piano del fiume Modione, approvato con D.P.R.S. n. 312 del 16/07/2007 e s.m.i.
La zona omogenea agricola E1 è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse con l'agricoltura.
Le destinazioni d'uso consentite nella zona sono elencate nei commi dell'art. 40 del CDU (vedasi allegato n.13, pag. 2).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana

DESCRIZIONE

Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 61 (vedasi visura catastale allegato n. 14 e stralcio di mappa allegato n. 10).
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- [redacted](Proprietà 1/4)

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

- [redacted]Proprietà 1/4)

Il debitore divenne proprietario del lotto con atto di compravendita del 14/12/2018, rogato dal notaio ##Di [redacted]## al [redacted]di repertorio, trascritto a Trapani il 18/12/2018 ai nn. [redacted] da potere di ## [redacted] (vedasi allegato n.11 e allegato n. 14 visura catastale).

CONFINI

Il lotto di terreno oggetto di stima confina, lungo il lato adiacente alla particella n. 62, con una stradella sterrata, e per i restanti tre lati con la particella n. 60, anch'essa oggetto di esecuzione.
Sul lotto insiste un fabbricato diruto (vedasi allegato n. 10 – stralcio del foglio di mappa e allegato n. 15 – foto lotto 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area fabbricato demolito catastale	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**120,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**120,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
160	61				Area fabbricato demolito		0120			

Corrispondenza catastale

Dalla verifica effettuata tra lo stato dei luoghi e i dati catastali, si rileva corrispondenza sotto il profilo identificativo (foglio e particella).
Tuttavia, con riferimento alla consistenza e allo stato del bene, si evidenzia una difformità, in quanto il cespite risulta catastalmente censito come area di fabbricato demolito, mentre allo stato dei luoghi è presente un manufatto diruto, costituito da murature perimetrali e privo di copertura.
Si rileva, inoltre, una differenza tra la superficie catastale, pari a mq 120, e quella rilevata in loco relativamente al sedime del fabbricato, pari a circa mq 56.
La suddetta difformità, pur non incidendo sull'identificazione catastale del bene, rende necessario un aggiornamento catastale al fine di allineare i dati allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto non risulta delimitato da alcuna recinzione, al suo interno è presente un fabbricato diruto (vedasi n allegato n. 15 foto lotto 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova in una zona agricola del Comune di Castelvetrano, tradizionalmente utilizzata per la coltivazione dell'olivo al quale si accede dalla strada vicinale Lazio.
La zona è caratterizzata dalla presenza diffusa di uliveti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/06/2011** al **16/03/2016**	proprietà dei sig.ri ##[redacted]## per la quota di 2/32, #[redacted] per la quota di 1/32, #[redacted]# per la quota di 1/32, ##[redacted]# per la quota di 4/32 e ##[redacted]##per la quota di 24/32 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Denuncia per passaggio in morte del ##[redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	03/10/2011	14833	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Castelvetrano	27/06/2011	459	9990/11
Dal **16/03/2016** al **27/04/2018**	Di proprietà dei sig.ri## Di [redacted]## per la quota di 4/32, ##[redacted]# per la quota di 1/32, ##[redacted]## per la quota di 1/32 e ##[redacted]# per la quota di 2/32 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Denuncia per passaggio in morte del ##sig.[redacted]**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	10/03/2017	3568	4649
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Castelvetrano	22/12/2016	1093	9990
Dal **27/04/2018** al **14/12/2018**	Proprietà della sig.ra ##Di [redacted]per la quota di 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di divione a stralcio**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	27/04/2018	23878	13939
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	04/05/2018	7004	9097
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/12/2018** al **18/03/2026**	Proprietà del sig. ## [redacted] per la quota di 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	14/12/2018	24555	14404
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	18/12/2018	17693	23389

		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;

Vedasi atto di compravendita del 14/12/2018, allegato n.11 e certificato notarile allegato agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto [redacted] 29/01/2020
  Reg. gen [redacted]
  Quota: 1/4
  Importo: € 50.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 38.499,98
  Data: 24/06/2019
  N° repertorio: [redacted]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto [redacted] 23/12/2021
  Reg. gen [redacted]
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 29.667,12
  Data: 08/01/2021
  N° repertorio [redacted]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto [redacted] 11/08/2025
  Reg. gen [redacted] Reg. part. [redacted]
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Trapani risulta che gli oneri di cancellazione, a carico della procedura, consistono nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate, iscritte a nome del sig. #[redacted]nonché nel pagamento delle relative spese di annotazione.
Le spese per la cancellazione ammontano a € 35,00 per l'ipoteca volontaria (esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601/1973) e a € 294,00 per la trascrizione del pignoramento.
Detti oneri non sono detraibili dal prezzo di vendita; l'importo effettivamente dovuto sarà quantificato dall'Agenzia del Territorio e posto a carico dell'aggiudicatario al momento del trasferimento del bene.
Si allega ispezione ipotecaria aggiornata al 17/04/2026

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 160, particella 61, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (all. n. 13), ricade in Z.T.O. "E1" – zona omogenea agricola.
L'intera particella è inclusa nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e quello del fiume Modione, soggetta alle norme di attuazione del relativo piano approvato con D.P.R.S. n. 312 del 16/07/2007 e s.m.i.
La zona E1 è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, diretta o connessa.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 40 del CDU (all. n. 13, pag. 2).
In sede di sopralluogo è stata rilevata una difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali.
La particella risulta censita al Catasto come area di fabbricato demolito di circa 120 m^2, mentre sul posto è presente un rudere avente superficie di circa 56 m^2.
Al fine di allineare la situazione catastale allo stato di fatto, si rende necessario procedere ad aggiornamento catastale mediante rilievo tecnico del manufatto e presentazione di pratica DOCFA per variazione.
In considerazione dello stato di degrado del bene, lo stesso potrà essere riclassato come unità collabente (categoria F/2), ove ne ricorrano i presupposti.
Le spese tecniche necessarie per tale aggiornamento, comprensive di rilievo, redazione e presentazione della pratica catastale, oltre ai tributi catastali, sono stimate in via prudenziale in complessivi € 1.500,00, salvo maggiori oneri in funzione delle effettive condizioni operative e della complessità del rilievo

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36
  L'unità immobiliare è composta da un piano terra adibito ad abitazione e da un primo piano, catastalmente descritto come sottotetto.
  L'immobile oggetto di consulenza è ubicato nel Comune di Campobello di Mazara (TP), in via San Giovanni n. 36, ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 32, particella 659, subalterno 1, (cfr. allegato n. 1 – visura catastale).
  Il contesto urbano in cui esso si inserisce è caratterizzato da edilizia residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati in aderenza di modesta altezza, tipici del tessuto edilizio locale.
  L'area risulta completamente urbanizzata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 659, Sub. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 79.713,00
  La valutazione del bene è stata effettuata mediante procedimento sintetico–comparativo, assumendo a riferimento i valori di mercato di immobili assimilabili per tipologia, caratteristiche e ubicazione, siti nel Comune di Campobello di Mazara, opportunamente ponderati in relazione alle specifiche peculiarità intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di stima.
  In considerazione dello stato manutentivo generale, delle condizioni conservative e del degrado riscontrato, nonché della vetustà del fabbricato e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva, comprensiva dell'eventuale adeguamento o rifacimento degli impianti, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari ad € 450,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36	177,14 mq	450,00 €/mq	€ 79.713,00	100,00%	€ 79.713,00
				Valore di stima:	€ 79.713,00

Valore di stima: € 79.713,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione in considerazione delle pessime condizioni conservative	20,00	%
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
SCIA in sanatoria compreso di sanzione, diritti e spese tecniche	2.500,00	€
CIS	2.500,00	€
Docfa	1.200,00	€
Rimozione lastre di cemento-amianto (eternit)	1.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 44.113,45**

Per calcolare il valore di locazione dell'appartamento, si è presa in considerazione la superficie lorda pari a mq. 177,14, utilizzando lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima, facendo riferimento alle indagini di mercato sul valore di locazione al mq degli immobili presenti nel territorio di Campobello di Mazara.
Detto valore è pari a € 1,50 al mq per mese.
Valore di locazione Lotto 1: €(1,50 x 177,14) = € 265,71 al mese, arrotondato a € 265,00.
Valore di locazione annuo Lotto: €(265,00 x 12) = € 3.180,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana
  Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 60 (cfr. allegato n. 9 – visura catastale particella 60 e stralcio foglio di mappa allegato n. 10).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 60, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 33.700,00
  La valutazione è stata eseguita adottando il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con valori di mercato di beni analoghi per ubicazione, destinazione e caratteristiche.
  Sono stati considerati per la valutazione, valori desunti da compravendite, le caratteristiche intrinseche del fondo, la sua destinazione urbanistica e la qualità colturale (uliveto).
  Dalle indagini di mercato eseguite, il valore unitario per terreni agricoli similari, coltivati ad uliveto e ubicati nel territorio di Castelvetrano, risulta paria a:€ 5,00 / mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana	6740,00 mq	5,00 €/mq	€ 33.700,00	100,00%	€ 33.700,00
				Valore di stima:	€ 33.700,00

Valore di stima: € 33.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 28.645,00**

La stima del canone di locazione del terreno agricolo, è stata effettuata sulla base dei valori medi di mercato rilevati per terreni agricoli aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, destinazione urbanistica e qualità colturale (uliveto non irriguo).
In particolare, sono stati considerati i canoni usualmente praticati nella zona per uliveti in produzione, tenendo conto delle caratteristiche del bene in oggetto, della superficie pari a 6.740 mq, dell'assenza di irrigazione e della produttività ordinaria dell'impianto, si ritiene congruo adottare un valore unitario medio prudenziale pari a circa € 450/ha annui.
Ne deriva un canone annuo stimato pari a:
Ha 0,674 × € 450,00 = € 303,30

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana
  Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 61 (vedasi visura catastale allegato n. 14 e stralcio di mappa allegato n. 10).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 61, Qualità Area fabbricato demolito
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Valore di stima del bene: € 150,00
  Per la determinazione del valore del lotto si è considerata la superficie come semplice area di sedime agricola, non considerando il fabbricato diruto esistente, in quanto lo stesso non presenta autonoma funzionalità né valore economico apprezzabile.
  La valutazione è stata eseguita con metodo comparativo diretto, facendo riferimento ai valori di mercato dei terreni agricoli della zona.
  Il valore unitario assunto, desunto dalle indagini di mercato locali, è pari a € 5,00/mq, ritenuto congruo in relazione alla tipologia e alla localizzazione del bene.
  Per quanto riguarda la situazione catastale, si richiama quanto già indicato nella parte relativa alla regolarità edilizia, precisando che l'eventuale aggiornamento catastale del bene potrà essere effettuato secondo le procedure previste.
  Il relativo costo è stato già stimato e riportato nel paragrafo della regolarità edilizia e non viene nuovamente considerato nella presente stima, trattandosi di un intervento eventuale e non necessario ai fini della trasferibilità del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana	120,00 mq	5,00 €/mq	€ 600,00	25,00%	€ 150,00
				Valore di stima:	€ 150,00

Valore di stima: € 150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione per quota indivisa	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 105,00**

Si precisa che non si è ritenuto di applicare l'ulteriore riduzione percentuale generalmente utilizzata per assenza di garanzia per vizi e differenza tra valori catastali e reali, in quanto tali elementi risultano già assorbiti nella più rilevante riduzione applicata per la natura indivisa della quota, che costituisce il principale fattore limitativo della commerciabilità del bene e incide in misura preponderante sulla determinazione del valore di mercato.

VALORE DI LOCAZIONE
Il bene non risulta concretamente locabile, in considerazione della natura indivisa della quota, della modesta estensione del lotto e della presenza di un fabbricato diruto privo di funzionalità.

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 04/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giacalone Anna Maria

anna maria giacalone
Collegio dei Geometri di Trapani
Geometra
04.05.2026 11:39:21 GMT+01:00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36
  L'unità immobiliare è composta da un piano terra adibito ad abitazione e da un primo piano, catastalmente descritto come sottotetto.
  L'immobile oggetto di consulenza è ubicato nel Comune di Campobello di Mazara (TP), in via San Giovanni n. 36, ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 32, particella 659, subalterno 1, (cfr. allegato n. 1 – visura catastale).
  Il contesto urbano in cui esso si inserisce è caratterizzato da edilizia residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati in aderenza di modesta altezza, tipici del tessuto edilizio locale.
  L'area risulta completamente urbanizzata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 659, Sub. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 44.113,45**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana
  Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 60 (cfr. allegato n. 9 – visura catastale particella 60 e stralcio foglio di mappa allegato n. 10).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 60, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 28.645,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana
  Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 61 (vedasi visura catastale allegato n. 14 e stralcio di mappa allegato n. 10).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 61, Qualità Area fabbricato demolito
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Prezzo base d'asta: **€ 105,00**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.113,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via S. Giovanni n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 659, Sub. 1, Categoria A4	**Superficie**	177,14 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Campobello di Mazara ed è costituita da un appartamento posto al piano terra e da un vano sito al primo piano, catastalmente censito come sottotetto, facente parte di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. L'immobile è composto da sette vani oltre accessori, con annessa area esterna di pertinenza. All'esito del sopralluogo, il bene si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, evidenziando un diffuso stato di degrado, riconducibile alla prolungata assenza di interventi manutentivi. In particolare, si rilevano: • degrado delle strutture di copertura, in particolare del solaio del cortile di ingresso, sul quale, in occasione del sopralluogo del 03/03/2026 e dell'accesso al bene pignorato, i Vigili del Fuoco hanno provveduto alla rimozione di porzioni di pignatte e intonaco pericolanti; • distacchi diffusi di intonaco e deterioramento delle superfici murarie, sia interne che esterne; • presenza di materiale di risulta e macerie derivanti dal distacco di elementi costruttivi; • area esterna in stato di degrado; • presenza, nel cortile, di strutture accessorie precarie: una realizzata con elementi metallici e copertura leggera, e un'altra costituita da travi in legno e coppi, entrambe in avanzato stato di deterioramento; • vano scala di accesso a un terrazzo parzialmente scoperto, sul quale insiste una tettoia con copertura in Eternit, realizzata in assenza di titoli abilitativi; il vano scala inoltre si presenta privo di finiture e corrimano, con solaio inclinato in legno e coppi in evidente stato di degrado; • diffusi fenomeni di infiltrazione e degrado dovuti agli agenti atmosferici, con conseguente deterioramento delle strutture. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, sebbene le condizioni interne evidenzino uno stato manutentivo complessivamente scadente. Gli ambienti interni presentano finiture datate e fortemente deteriorate, con pavimentazioni e rivestimenti vetusti e diffusi segni di usura Il servizio igienico è dotato di sanitari datati e presenta evidenti segni di usura. La zona cucina risulta in cattivo stato manutentivo ed è alimentata mediante bombola di gas. I locali destinati a zona notte si presentano in condizioni analoghe agli altri ambienti, con diffusi fenomeni di degrado. Le pareti della zona notte e parte delle pareti del vano cucina risultano rivestite con pannelli in materiale plastico. Si rilevano inoltre distacchi localizzati di intonaco lungo le pareti e i soffitti e, in uno dei vani, evidenti infiltrazioni di acqua piovana, presumibilmente provenienti dalla copertura. In adiacenza al vano scala è presente un locale sgombero che, risultato inaccessibile per l'eccessivo accumulo di materiale, è stato ispezionato soltanto dall'esterno, evidenziando condizioni di degrado. Gli impianti risultano in cattivo stato di conservazione e non conformi alla normativa vigente. In particolare, si riscontra la presenza di tratti di impianto elettrico con cavi scoperti e privi di adeguate protezioni. Anche gli infissi interni ed esterni versano in condizioni manutentive scadenti. È stata altresì rilevata la presenza di un vano posto al primo piano, catastalmente identificato come sottotetto, al quale non è stato possibile accedere a causa della mancanza di collegamento interno. In considerazione delle condizioni strutturali dell'immobile e della presenza di elementi ammalorati, l'accesso a sottotetto non è stato ritenuto eseguibile in sicurezza. La valutazione del suddetto locale è stata pertanto effettuata sulla base di quanto osservabile dall'esterno e con l'ausilio della visura planimetrica catastale. Alla luce di quanto sopra, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione radicale, nonché il completo rifacimento degli impianti. Lo stato di conservazione complessivo può essere pertanto classificato come scadente (vedasi allegato n. 4 Foto Lotto 1).		
Descrizione:	L'unità immobiliare è composta da un piano terra adibito ad abitazione e da un primo piano, catastalmente descritto come sottotetto. L'immobile oggetto di consulenza è ubicato nel Comune di Campobello di Mazara (TP), in via San Giovanni n. 36, ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 32, particella 659, subalterno 1, (cfr. allegato n. 1 – visura catastale). Il contesto urbano in cui esso si inserisce è caratterizzato da edilizia residenziale, costituita prevalentemente da fabbricati in aderenza di modesta altezza, tipici del tessuto edilizio locale. L'area risulta completamente urbanizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.645,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 60, Qualità Oliveto	**Superficie**	6740,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno oggetto di stima è coltivato a uliveto e si presenta in buone condizioni di manutenzione, curate dall'esecutato. Non risulta delimitato da alcuna recinzione. L'accesso al fondo avviene sia dalla strada comunale posta tra la particella oggetto di esecuzione e la particella n. 310, sia da una stradella sterrata posta lungo il confine con la medesima particella e con le particelle nn. 283 e 62. All'interno del fondo ricade la particella n. 61, anch'essa oggetto di esecuzione (vedasi allegato n. 12 – foto lotto 2).		
Descrizione:	Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 60 (cfr. allegato n. 9 – visura catastale particella 60 e stralcio foglio di mappa allegato n. 10).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - C/da Bresciana		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 160, Part. 61, Qualità Area fabbricato demolito	**Superficie**	120,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto non risulta delimitato da alcuna recinzione, al suo interno è presente un fabbricato diruto (vedasi n allegato n. 15 foto lotto 3).		
Descrizione:	Terreno ricadente nell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del fiume Arena e il bacino idrografico del fiume Modione, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 160, particella 61 (vedasi visura catastale allegato n. 14 e stralcio di mappa allegato n. 10).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		