

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carpio Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	14
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	17
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	18
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	25

Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA .....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2019 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 294.800,00</b> .....	42

## INCARICO

---

In data 18/09/2019, il sottoscritto Ing. Carpino Giacomo, con studio in Via Pio La Torre, 60 - 91020 - Petrosino (TP), email giacomocarpino@libero.it, PEC giacomo.carpino@ordineingegneritrapani.it, Tel. 339 6950103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA (Coord. Geografiche: 37°40' 38,54 N 12° 37' 45,58 E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA (Coord. Geografiche: 37° 40' 35,86 N 12° 37' 45,77 E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(vedi all. 1), risulta costituito da un unico appezzamento di terreno agricolo sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, esteso complessivamente 58.930 mq circa, riportato al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo al Fg. 162, p.lle 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335.

Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 10.10.2019, come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla comunicazione di avviso di inizio operazioni peritali a mezzo PEC (vedi all. 2), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esperto, accertava che lo stesso era raggiungibile dalla via Salemi che conduce alla SP 50, ed inoltre effettuava i necessari accertamenti nonchè le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale.

L'appezzamento di terreno agricolo, di che trattasi, al netto del suolo occupato dal caseggiato rurale e dalla corte di pertinenza, risalente all'inizio del '900, edificato su uno/due livelli di piano fuori terra, all'interno di una cinta muraria accessibile da una monumentale porta ad arco, di cui si tratterà nei paragrafi seguenti, oggetto di stima, in parte impiantato a vigneto/uliveto ed in parte seminativo, trovasi in uno stato di completo abbandono (vedi all. 3 - 4 - 5), confinante con la strada provinciale Mazara-Salemi (SP 50), è sito in una zona periferica della città di Mazara del Vallo a pochi chilometri dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo (vedi all.6).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

Il compendio immobiliare oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta composto anche da un caseggiato rurale distinto in due corpi di fabbrica afferenti ad una corte di pertinenza, con accesso principale direttamente dalla Strada Provinciale SP 50, sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, rilevato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP) rispettivamente al Fg. 162, p.lla 3, sub 3 - sub 4- sub 5 - sub 6 - sub 7.

Il caseggiato rurale, di che trattasi, inscindibile dall'appezzamento di terreno agricolo appena descritto (vedi all.7) e di esclusiva utilità, risalente all'inizio del '900, fortificato da un muro perimetrale, a forma quadrangolare con un cortile interno, di stretta pertinenza al terreno agricolo, per conformazione e caratteristiche costruttive ha uno schema tipico del baglio ove un tempo si svolgeva la vita lavorativa e quotidiana di centinaia di contadini che coltivavano i campi di grano, i vigneti e gli uliveti che costituivano le terre dei grandi feudi baronali.

Proprio a causa della sua posizioni isolata, il caseggiato rurale in questione, ha un carattere introverso, vale a dire risulta chiuso all'esterno e con le aperture in legno, munite di inferriate, tutte rivolte all'interno di un cortile.

Le costruzioni ivi insistenti sulla part. 3, quindi, di caratteristiche rurali, a servizio del fondo rustico, di remota costruzione, si affacciano su di una spaziosa area scoperta esterna afferente di pertinenza oggi trattata a verde incolto e camminamenti (vedi all. 8 - 9 - 10), accessibili solo dalla monumentale porta ad arco (vedi all. 11) raggiungibile dalla strada sterrata tracciata sulla part.la 9 piantumata con palme di alto fusto (vedi all. 12), quasi a nasconderla, che collega il cancello carrabile in ferro a due ante incardinato su solidi pilatri in muratura appositamente costruiti sul confine (vedi all. 13), di ingresso alla proprietà, prospiciente la SP 50 Mazara-Salemi, per come meglio illustrato dal rilievo fotografico digitale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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 Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

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

Infatti, le operazioni proseguivano presso la competente Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Trapani, - Servizi Catastali - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con l'acquisizione delle visure storiche (vedi all. 14), dell' Ispezione Ipotecaria della società debitrice (vedi all. 15) e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni (vedi all. 16) al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile e i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla Trascrizione del Pignoramento (26.06.2019), nonché verificare la completezza della documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni prodotta dal creditore procedente (con l'occorenza sostituita dalla certificazione notarile - versata in fascicolo - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) ed eventualmente integrarla.

Dalla disamina della visura storica (vedi all. 14) e dell'Ispezione Ipotecaria (v. all. 15), eseguita dallo scrivente in data 07/10/2019, lo stesso ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali reperiti e i dati catastali riportati sia in Atto per Notaio Giovanni BARRACCO del 18.01.2011 (Titolo di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - vedi all. 17) e sia in Atto di Pignoramento. Pertanto, il bene pignorato risulta per intero (1/1) di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e come da indagini catastali effettuate dall'Esperto il bene in questione risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo (TP) al F.M. 162 p.lle 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

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

In data 07.10.2019 l'Esperto nominato effettuava, presso la competente Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Trapani, - Servizi Catastali, le visure storiche (vedi all. 18), l'Ispezione Ipotecaria (vedi all. 15) ed acquisiva l'estratto di mappa del Catasto Terreni (vedi all. 16) al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile e i proprietari che si sono succeduti nonché verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla Trascrizione del Pignoramento (26.06.2019).

Dalla verifica dell'anticipata documentazione lo scrivente ha riscontrato la corretta identificazione del bene ovvero la perfetta rispondenza tra i dati catastali reperiti e i dati catastali riportati sia in Atto per Notaio Giovanni BARRACCO del 18.01.2011 (Titolo di acquisto - vedi all. 17) e sia in Atto di Pignoramento versato in fascicolo.

Si ritiene che l'intestazione catastale dell'immobile pignorato in capo alla società debitrice è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, pertanto la documentazione prodotta è completa ed idonea.

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

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)

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

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**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

L'appezzamento di terreno, oggetto di stima, confina con la strada provinciale Mazara del Vallo-Salemi (SP 50), con la strada interpoderale, con proprietà (part. 13) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 11) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 287) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 14) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 476) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 8) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 15) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 255) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il tutto come meglio illustrato dalle visure estratte (vedi all. 19) dall'Esperto in data 07.10.2019.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

Il caseggiato rurale, oggetto di stima, confina con proprietà della stessa società esecutata, con proprietà (part. 15) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà (part. 8) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il tutto come meglio illustrato dalle visure estratte (vedi all. 19) dall'Esperto in data 07.10.2019.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	58930,00 mq	58930,00 mq	1,00	58930,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58930,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58930,00 mq</b>		

In data 10.10.2019, giorno fissato per il sopralluogo, l'Esperto, supportato dall'estratto catastale (vedi all. 16), con la presenza costante dei presenti, da una ricognizione generale, accertava che i dati catastali coincidono con quanto riscontrato sui luoghi, nonché accertava lo stato dei luoghi e le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, procedendo contestualmente al dettagliato rilievo fotografico.

Pertanto, per il lotto di terreno, sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, accessibile da un cancello in ferro prospiciente la Strada Provinciale 50, che consente un facile accesso dalla strada verso il caseggiato rurale, si prende in considerazione come superficie di riferimento quella catastale di complessivi 58930,00 mq.

Attualmente il terreno di che trattasi, di natura pianeggiante, libero da persone e cose, versa in uno stato di completo abbandono, per di più risulta ricoperto da un fitto sottobosco come si evince dalla documentazione fotografica digitale, sussistendo sull'intera superficie riscontrata un numero di piante di ulivo pari a 280 circa in stato di abbandono. Inoltre, sulla part.9 è ancora presente la forma di allevamento del vigneto a spalliera, con pali in cemento, in stato di completo abbandono (vedi all. 20).

Inoltre, a ridosso del caseggiato rurale nella parte ad EST, racchiuso da un muro e accessibile dalla corte di pertinenza, si ritrova un area di 330 mq (part. 4) adibita a frutteto in uno stato di completo abbandono (vedi all.21).

L'Esperto in data 30.09.2019 richiedeva, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mazara del Vallo (Prot.71309 del 01/10/2019), il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 18 della Legge n. 47/85 contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'apezzamento di terreno sito in agro di Mazara del Vallo nella C/da Turca annotato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa 162 part.lle 2 - 3 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335 (vedi all. 22).

Dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica del 10.10.2019 (vedi all. 23), rilasciato in data 21.10.2019, risulta che il bene oggetto di perizia ricade nel Vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. n. 177 del 14.02.2003, tutto in zona Agricola E/1. Inoltre, si specifica che le part.lle n. 2 - 335 ricadono pure in zona di rispetto di Metanodotto italo - algerino.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
A. Abitazione di tipo economico - sub 3	128,94 mq	162,38 mq	1,00	162,38 mq	3,00 m	T - 1°
A. Terrazza - sub 3	109,00 mq	129,88 mq	0,15	19,48 mq	0,00 m	2°
A. Balcone scoperto n. 1 - n. 2 - sub 3	2,20 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	1°
B. Magazzino - sub. 4	39,70 mq	50,58 mq	0,25	12,64 mq	3,10 m	T
B. Tettoia - sub 4	15,10 mq	19,58 mq	0,25	4,89 mq	3,10 m	T



C. Magazzino - sub 5	20,00 mq	25,80 mq	0,25	6,45 mq	3,40 m	T
D. Magazzino - sub 6	60,88 mq	73,91 mq	0,25	18,48 mq	2,70 m	T
E. Magazzino - sub 7	132,63 mq	158,38 mq	0,50	79,19 mq	3,50 m	T
F. Cortile	639,25 mq	639,25 mq	0,10	63,93 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>367,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>367,99 mq</b>		

Il corposo caseggiato rurale, ridefinito da un muro perimetrale accessibile da una monumentale porta ad arco inibito da un cancello in ferro (vedi all. 24), risulta composto complessivamente da un fabbricato (sub 3), eretto a due piani fuori terra la cui porzione al primo piano è definibile l'abitazione di tipo economico (vedi all. 9) e al piano terra un magazzino (sub 7), ospitante i macigni impianti di lavorazione delle olive per la produzione di olio (vedi all. 25), un tempo destinato ad oleificio, da altri due magazzini adiacenti (sub 5 - 6) (vedi all. 8 - 10) e da un magazzino isolato /distaccato (sub 4) (vedi all. 8), tutti edificati su un livello di piano fuori terra.

In data 29.10.2019 l'Esperto accertava che la part. 3, su cui insiste il caseggiato rurale (vedi all. 26), ha una superficie di 1000,00 mq circa, per cui scomputando la superficie lorda dei fabbricati ivi insistenti si determina la superficie lorda complessiva della corte di pertinenza che è pari a 639,25 mq circa.

Il precario stato di manutenzione del complesso edificatorio, oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Mazara del Vallo, in C/da Turca, risulta così composto:

- A. Abitazione di tipo economico (A/3), a due elevazioni fuori terra (androne + piano primo + terrazzo)
  - foglio 162 mapp. 3 sub. 3;
- B. Magazzino "B" (C/2), ad una elevazioni fuori terra
  - foglio 162 mapp. 3 sub. 4;
- C. Magazzino "C" (C/2), ad una elevazione fuori terra
  - foglio 162 mapp. 3 sub. 5;
- D. Magazzino "D" (C/2), ad una elevazione fuori terra
  - foglio 162 mapp. 3 sub. 6;
- E. Magazzino "E" (C/2), ad una/due elevazioni fuori terra (piano terra)
  - foglio 162 mapp. 3 sub. 7;
- F. Cortile

#### DESCRIZIONE ANALITICA

##### A. Abitazione di tipo economico

L'unità abitativa (sub.3) consiste in un'abitazione a primo piano (vedi all. 9 - 10), accessibile da un androne d'ingresso con superficie utile interna di 24.30 mq circa avente altezza interna utile pari a ml 3.60, comprensivo di un piccolo ripostiglio sotto scala, comunicante con il magazzino E (sub. 7) ove è alloggiata la pressa meccanica e la molazza un tempo adibito a frantoio oleario (vedi all. 25), facente

parte di un fabbricato a due piani fuori terra, non dotato di ascensore, provvisto invece di scala interna. I vani della porzione di abitazione di primo piano, di che trattasi, sono posti sopra una porzione del magazzino E posto a piano terra. Infatti, il magazzino "E" (sub.7), munito di accesso proprio dalla corte di pertinenza, gode anche del diritto di accesso lungo l'androne d'ingresso, dal quale è possibile accedere alla scala di collegamento che porta al 1° piano dell'abitazione e alla soprastante terrazza praticabile.

L'abitazione a primo piano, con caratteristiche di finitura e qualità dei materiali di tipo economico, avente una superficie utile interna di mq 106.84 circa con un'altezza interna utile pari a ml 3.00, risulta composta da un vano ad uso ingresso di mq 11.75 circa con scala di collegamento al piano superiore che conduce alla terrazza. Da detto vano è possibile accedere, al balcone 1 di mq 1.10, che si affaccia sul cortile interno di pertinenza, ad un angolo cottura di mq 9.50 e ad un vano 1 di mq 18.78. Da quest'ultimo è possibile accedere al disimpegno di 5.58 mq e al vano 2 di 15.72 mq. Dal disimpegno è possibile accedere al vano 3 di mq 21.00, dal quale è possibile accedere al balcone 2 di mq 1.10, che si affaccia sempre sul cortile interno di pertinenza, al vano 4 di mq 16.86 e al w.c. di mq. 5.45, per come meglio si evince dalla planimetria (vedi all. 27), supportata evidentemente dal rilievo diretto effettuato dall'Esperto, e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all. 28). Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale ed inoltre le ottime condizioni di esposizione fanno sì che non vi siano tracce di umidità. Dal vano ad uso ingresso al piano primo si diparte una scala rivestita in cotto che raggiunge la terrazza al 2° piano di 109.00 mq.

Tutti i vani e/o accessori sono indicati sulla tavola grafica (vedi all. 27) con la lettera A.

L'abitazione, di tipo economico al 1° piano dell'edificio di che trattasi, realizzata con struttura portante in muratura continua di conci di tufo di 30 cm e tramezzature interne di cm 10, presenta i solai (impalcati orizzontali) in latero-cemento armato ed inoltre le pareti interne rifinite con intonaco di tipo civile, le quali necessitano di manutenzione ordinaria, e quelle esterne, annerite, di tipo plastificato necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture murarie. Come si può notare, anche dalla documentazione fotografica per gli esterni (vedi all. 29), il balcone necessita di interventi di manutenzione puntuali ove si rendono visibili distacchi localizzati di copriferri ed evidenti ammaloramenti delle membrature portanti. Il w.c. è provvisto in parte delle usuali apparecchiature sanitarie (alcune danneggiate) e le pareti risultano rivestite in ceramica per un'altezza di ml 2.00. L'abitazione, inoltre, è dotato di porte interne in legno del tipo tamburato e le aperture esterne sono dotate di infissi con telaio in legno, in buono stato, vetro singolo, con inferriate in ferro. Anche il rivestimento delle pareti della cucina è in ceramica. Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche l'abitazione risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico (220 V) sottotraccia, ed inoltre tutti i vani presentano una pavimentazione con mattonelle refrattarie in cotto. L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di una cisterna interrata posta nelle vicinanze del sub. 5 (vedi all. 30). La scala interna di cui è dotato l'edificio che consente l'accesso al piano primo e al terrazzo è rivestita (pedate e alzate) con mattonelle refrattarie in cotto.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'abitazione risulta precario privo di arredo di ogni tipo ed in uno stato di abbandono.

La costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Riassumendo, le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

Superficie utile netta interna: androne 24.30 mq + abitaz. primo piano 104.64 mq = 128.94

Superficie lorda: androne 32.50 mq + abitaz. primo piano 129.88 mq = 162,38 mq

Superficie n. 2 balconi: 2.20 mq

Superficie utile del terrazzo: 109.00 mq

Superficie lorda del terrazzo: 129.88 mq

B. Magazzino "B"

Trattasi di un corpo di fabbrica (sub.4) distaccato rispetto al fabbricato descritto precedentemente, a un piano fuori terra (vedi all. 8), attualmente in uno stato di abbandono, accessibile dalla corte di pertinenza, vuoto e privo di attrezzature di ogni tipo, a ridosso del cancello di accesso, composto da 2 vani rispettivamente vano 1 di 19.60 mq e vano 2 di 11.10 mq più un bagno di 9.00 mq ed una tettoia adiacente di 15.10 mq, per come meglio si evince dalla planimetria (vedi all. 27), supportata evidentemente dal rilievo diretto effettuato dall'Esperto, e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all. 28).

Tutti i vani e/o accessori sono indicati sulla tavola grafica con la lettera B.

Il vano di accesso dall'esterno ospita un piano cottura dove è allocata anche una cappa a camino in muratura.

Detto magazzino, realizzato con struttura portante in muratura continua di conci di tufo di 30 cm e dotato di porte interne in legno del tipo tamburato e le aperture esterne dotate di infissi con telaio in legno con inferriate in ferro, presenta il tetto con struttura inclinata in legno ad una falda e manto di copertura con tegole in cotto in ragione di canale, in buono stato, ed inoltre le pareti interne sono rifinite a rinzaffo così come quelle esterne.

Nel complesso il magazzino necessita di interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture murarie. Il w.c. non è provvisto delle usuali apparecchiature sanitarie (risultano danneggiate) e le pareti risultano rivestite in ceramica per un'altezza di ml 2.00.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche il magazzino risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico (220 V) sottotraccia, ed inoltre tutti i vani, di altezza utile ml 3.10 - 4.10, presentano una pavimentazione con mattonelle in cotto.

La costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

- Vano 1: 19.60 mq
- Vano 2: 11.10 mq
- W.C.: 9.00 mq
- Tettoia: 15.10 mq

Riassumendo:

Superficie utile netta interna: 39.70 mq

Superficie lorda: 50.58 mq

Superficie utile tettoia: 15.10 mq

Superficie lorda: 19.58 mq

### C. Magazzino "C"

Il magazzino "C" (sub.5), ad una elevazione fuori terra (vedi all. 8), composto da un vano di 20 mq, attualmente in uno stato di abbandono, accessibile dal cortile esterno tramite una porta con inferriata in ferro, realizzato con struttura portante in muratura continua di conci di tufo di 30 cm, presenta il tetto con struttura inclinata in legno ad una falda e manto di copertura con tegole, ed inoltre le pareti interne, rifinite a rinzaffo così come quelle esterne, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, per come meglio si evince dalla planimetria (vedi all. 27), supportata evidentemente dal rilievo diretto effettuato dall'Esperto, e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.28).

Detto vano è indicato sulla tavola grafica con la lettera C.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche detto magazzino, con altezza utile ml 3.40 - 2.50, risulta provvisto di impianto elettrico (220 V) sottotraccia, ed inoltre presenta una pavimentazione con mattonelle in cotto. Nelle immediate vicinanze è situata la cisterna interrata per l'approvvigionamento idrico a servizio del caseggiato rurale (vedi all. 30).

La costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

- Vano: 20 mq

Riassumendo:

Superficie utile netta interna: 20.00 mq

Superficie lorda: 25.80 mq

#### D. Magazzino "D"

Il magazzino "D" (sub.6), attiguo al magazzino "E" (sub.7) (vedi all. 10), con tetto a capanna in legno e manto di copertura con tegole in cotto in ragione di canale, in buono stato, e pareti interne rifinite a rinzaffo così come quelle esterne, ad una elevazione fuori terra, risulta composto da tre vani e precisamente il vano 1 di 19.75 mq ove è allestito un piano cottura con lavello ed un forno a legna, ed altri due vani rispettivamente il vano 2 di 18.65 mq e il vano 3 di 22.48 mq, per come meglio si evince dalla planimetria (vedi all. 27), supportata evidentemente dal rilievo diretto effettuato dall'Esperto, e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.28). Accessibile dalla corte di pertinenza, il magazzino presenta le aperture esterne dotate di infissi con telaio in legno con inferriate in ferro.

Vista la presenza di tracce di umidità, il magazzino "D" necessita di un intervento di manutenzione ordinaria, su alcune pareti.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche detto magazzino, con altezza utile ml 2.70 - 3.30 - 2.70, risulta provvisto di impianto elettrico (220 V) sottotraccia, ed inoltre presenta una pavimentazione con mattonelle di cotto.

Tutti i vani e/o accessori sono indicati sulla tavola grafica (vedi all. 27) con la lettera D.

La costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

- Vano 1: 19.75 mq

- Vano 2: 18.65 mq

- Vano 3: 22.48 mq

Riassumendo:

Superficie utile netta interna: 60.88 mq

Superficie lorda: 73.91 mq

#### E. Magazzino "E"

Con accesso diretto dal cortile esterno e comunicante con l'androne d'ingresso dell'abitazione (sub.3), il magazzino "E" (sub.7) di che trattasi (vedi all. 10), con struttura portante in muratura continua di conci di tufo di 30 cm, un tempo adibito ad oleificio, si compone di 2 vani con solai (impalcati orizzontali) in latero-cemento armato, il vano 1 di 37.88 mq e il vano 2, a quota più ribassata (di - 30 cm) rispetto all'androne e al vano 1, dove trova alloggio la ruota di pietra (molazza), utilizzata per la frangitura delle olive e n. 2 presse per l'estrazione dell'olio di oliva (vedi all. 25), di 45.80 mq. Dal vano 2, con altezza interna utile 3.50 ml, è possibile accedere, mediante due gradini in muratura, alla cucina in muratura di 18.80 mq e da questa ad altrettanti due vani, il vano 3 di 14.15 mq ed il vano 4 di 16.00 mq. Quest'ultimi presentano invece il tetto con struttura inclinata in legno ad una falda e manto di copertura con tegole in cotto in ragione di canale, in buono stato, con altezza utile netta ml 3.20 - 2.50, per come meglio si evince dalla planimetria (vedi all. 27), supportata evidentemente dal rilievo diretto effettuato dall'Esperto, e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.28).

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale tramite aperture esterne dotate di infissi con telaio in legno, vetro singolo, con inferriate in ferro.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, con radicate macchie di umidità, mentre per quanto concerne le dotazioni impiantistiche tutti i vani, provvisti di impianto elettrico (220 V) sottotraccia, così come la cucina è dotata di impianto idrico, presentano una pavimentazione con mattonelle refrattarie in cotto.

Nel complesso lo stato di conservazione del magazzino "E" risulta precario e necessita di un intervento di manutenzione ordinaria, così come le finiture esterne.

Specificatamente per il vano 1 ed il vano 2 la costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Tutti i vani e/o accessori sono indicati sulla tavola grafica (vedi all. 27) con la lettera E.

La costruzione di che trattasi è antecedente al 01/09/1967.

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

- Cucina: 18.80 mq
- Vano 1: 37.88 mq
- Vano 2: 45.80 mq
- Vano 3: 14.15 mq
- Vano 4: 16.00 mq

Riassumendo:

Superficie utile netta interna: 132.63 mq

Superficie lorda: 158.38 mq

F. Cortile

Tutti i fabbricati come sopra descritti sono afferenti ad una spaziosa area scoperta, trattata a verde incolto e camminamenti all'interno di una cinta muraria accessibile da una monumentale porta ad arco, di 639.25 mq circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1969 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335 Qualità Vigneto/ Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5.89.30
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335 Qualità Vigneto/ Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5.89.30
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 10, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.68.71 Reddito dominicale € 53,23 Reddito agrario € 30,16
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 4 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale € 4,52

		Reddito agrario € 1,36
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 326, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.65.40 Reddito dominicale € 79,37 Reddito agrario € 27,02
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 335 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.87.30 Reddito dominicale € 67,63 Reddito agrario € 38,32
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 326, Porz. AB Qualità Vigneto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 0.21.80 Reddito dominicale € 30,40 Reddito agrario € 9,01
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 9, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.81.27 Reddito dominicale € 62,96 Reddito agrario € 35,68
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 9, Porz. AA Qualità Vigneto/ Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.12.73 Reddito dominicale € 13,15 Reddito agrario € 4,60
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 10, Porz. AA Qualità Vigneto/ Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.31.29 Reddito dominicale € 32,32 Reddito agrario € 11,31
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 2, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.69.62 Reddito dominicale € 131,40 Reddito agrario € 74,46
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 162, Part. 2, Porz. AA Qualità Vigneto/ Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.47.88 Reddito dominicale € 49,96 Reddito agrario € 17,31

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 02/02/1969 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 484,18 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 162, Part. 3, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 mq Superficie catastale , mq Rendita € 132,32 Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 162, Part. 3, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 133 mq Superficie catastale , mq Rendita € 288,49 Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 162, Part. 3, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Superficie catastale , mq Rendita € 95,44 Piano T
Dal 01/01/1992 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 162, Part. 3, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale , mq Rendita € 43,38 Piano T
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 132,32 Piano T
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 133 mq Superficie catastale 159 mq Rendita € 288,49 Piano T
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 43,38 Piano T
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 484,18

		Piano T - 1
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 95,44 Piano T
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 43,38 Piano T
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 95,44 Piano T
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 484,18 Piano T - 1
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 132,32 Piano T
Dal 18/01/2011 al 04/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 162, Part. 3, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 133 mq Superficie catastale 159 mq Rendita € 288,49 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA

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	
162	9		AA		Vigneto/ Oliveto	2	0.12.73 mq	13,15 €	4,6 €		
162	9		AB		Oliveto	2	0.81.27 mq	62,96 €	35,68 €		



162	10		AA		Vigneto/ Oliveto	2	0.31.29 mq	32,32 €	11,31 €	
162	2		AA		Vigneto/ Oliveto	2	0.47.88 mq	49,96 €	17,31 €	
162	2		AB		Oliveto	2	1.69.62 mq	131,4 €	74,46 €	
162	4				Frutteto	2	0.03.30 mq	4,52 €	1,36 €	
162	10		AB		Oliveto	2	0.68.71 mq	53,23 €	30,16 €	
162	326		AA		Vigneto	2	0.65.40 mq	79,37 €	27,02 €	
162	326		AB		Vigneto irriguo	U	0.21.80 mq	30,4 €	9,01 €	
162	335				Oliveto	2	0.87.30 mq	67,63 €	38,32 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

Infatti, i dati catastali, la posizione e la geometria delle particelle riferite alla porzione di foglio catastale, del bene oggetto di esecuzione, riportati nell'estratto di mappa catastale dell'impianto meccanografico (vedi all. 16) e nelle visure storiche (vedi all. 14) e la relativa consistenza, trovano corrispondenza con la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di compravendita del 18.01.2011 (vedi all. 17) nonché con quanto riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento del 26.06.2019 Reg. generale n. 77924, Registro particolare n. 9429 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi all. 31).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
F	162	3	5		C2	4	20 mq	26 mq	43,38 €	T	
F	162	3	4		C2	4	44 mq	53 mq	95,44 €	T	
F	162	3	3		A3	6	7,5 vani	139 mq	484,18 €	T - 1	
F	162	3	6		C2	4	61 mq	75 mq	132,32 €	T	
F	162	3	7		C2	4	133 mq	159 mq	288,49 €	T	

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
162	3	-			ENTE URBANO		0.10.00 mq			

### **Corrispondenza catastale**

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

Continuano, infatti, in data 08.10.2019 presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Trapani - Servizi Catastali, le indagini del bene oggetto di esecuzione, per cui i dati catastali, la sagoma dei fabbricati presenti riportati nell'estratto di mappa dell'impianto meccanografico (vedi all. 16) e nelle visure storiche (vedi all. 18), trovano corrispondenza con la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di compravendita del 18.01.2011 (vedi all. 17), nell'Atto di Pignoramento nonché con quanto riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento del 26.06.2019, Reg. generale n. 77924, Registro particolare n. 9429, in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi all. 31), ma anche la numerazione nonché le planimetrie catastali N.C.E.U. (vedi all. 32) esistenti trovano corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

Nonostante esiste una corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto/uliveto/frutteto) e quella esistente, l'immobile pignorato, di vocazione agricola, posto in una zona qualificata destinata essenzialmente all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria con livello di produttività 2 (le classi di produttività sono 5 la migliore è la 1), si trova in uno stato di abbandono, per come meglio si evince dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.3 - 4 - 5 - 20 - 21).

Infatti, non è tecnicamente organizzato nè dotato di impiantistica specifica per la conduzione in "azienda" e non sono presenti manufatti di particolare natura e rilevanza caratterizzanti dotazioni atte alla conduzione di una moderna azienda, tecnicamente organizzata. Si evidenzia tuttavia che nonostante il fondo abbia buone potenzialità agroeconomiche agricole, allo stato di fatto non risulta coltivato.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

Per come già anticipato, in data 30.09.2019 l'Esperto richiedeva, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mazara del Vallo (Prot.71309 del 01/10/2019), il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 18 della Legge n. 47/85 contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'appezzamento di terreno sito in agro di Mazara del Vallo nella C/da Turca, annotato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa 162 part.lle 2 - 3 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335 (vedi all. 22). Dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica del 10.10.2019 (vedi all. 23), rilasciato in data 21.10.2019, risulta che le part.lle n. 2 - 335 ricadono in zona di rispetto di Metanodotto italo - algerino, in favore della S.N.A.M Spa/SNAM RETE GAS SPA, reso evidente dalla consultazione dei Pubblici Registri Immobiliari (vedi all. 33 - 34 - 35).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1969 al 28/04/2005	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE	12/09/1969	13852	12035

		ENTRATE DI PRATO			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	29/07/1969	93	322
Dal 28/04/2005 al 18/01/2011	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	12/06/2007	17014	11605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	28/11/2006	3	40
Dal 18/01/2011 al 07/10/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIOVANNI BARRACCO	18/01/2011	68070	19973
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI TRAPANI	21/01/2011	1341	935
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Il bene di che trattasi si appartiene all'odierna società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del Atto di compravendita n. rep. 68070 e n. racc. 19973 del 18.01.2011 (vedi all. 17) trascritto a Trapani il 21 gennaio 2011 ai nn. 1341/935 (vedi all. 36) stipulato con i sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il suddetto bene, dal 28.04.2005 al 18.01.2011, pervenne ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(vedi all. 37 - Titolo di provenienza) in ragione di un mezzo indiviso ciascuno per successione testata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e deceduto in Prato il 28 aprile 2005 ai sensi del di costui testamento olografo del 12 maggio 2004 pubblicato con verbale rogato dal notaio Giuseppe Antonio La Gamba da Prato il 18 maggio 2005, registrato all'Ufficio delle Entrate di Prato il 26 maggio 2005 al n.1909 (dichiarazione di successione n.3 vol.40 prodotta all'Agenzia delle Entrate di Prato il 28 novembre 2006 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 12 giugno 2007 ai nn. 17014/11605 - vedi all. 38) e per accettazione espressa di eredità da parte dei predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuata con atto in notar Giuseppe Antonio La Gamba in data 6 settembre 2005, registrato a Prato il 16 settembre 2005 al n.7715 mod.I° T, trascritto a Trapani il 21 settembre 2005 ai nn.30582/19806.

La sopra generalizzata successione è stata richiesta dall'Esperto a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate di PRATO, prot. n. 33568 (vedi all. 39).

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili stessi si appartenevano per successione legittima alla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il 3 aprile 1892 a Mazara del Vallo e deceduta in Prato il 2 febbraio 1969 e per successiva consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del coniuge superstite \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta a Prato il 12 marzo 1975 (dichiarazione di successione n.93 vol.322 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 24 luglio 1969 e trascritta a Trapani il 12 settembre 1969 al n.12035 del registro particolare.

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>02/02/1969</b> al <b>28/04/2005</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	31/01/2006		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	15/12/2005	87	24
Dal <b>28/04/2005</b> al <b>18/01/2011</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	12/06/2007	17014	11605
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PRATO	28/11/2006	3	40
Dal 18/01/2011 al 07/10/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI BARRACCO	18/01/2011	68070	19973
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI TRAPANI	21/01/2011	1341	935
		<b>Registrazione</b>			
		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.

Il bene di che trattasi si appartiene all'odierna società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del Atto di compravendita n. rep. 68070 e n. racc. 19973 del 18.01.2011 (vedi all. 17), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 gennaio 2011 ai nn. 1341/935 (vedi all. 36), stipulato con i sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il suddetto bene, dal 28.04.2005 al 18.01.2011, pervenne ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi all. 37 - Titolo di provenienza) in ragione di un mezzo indiviso ciascuno per successione testata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e deceduto in Prato il 28 aprile 2005 ai sensi del di costui testamento olografo del 12 maggio 2004 pubblicato con verbale rogato dal notaio Giuseppe Antonio La Gamba da Prato il 18 maggio 2005, registrato all'Ufficio delle Entrate di Prato il 26 maggio 2005 al n.1909 (dichiarazione di successione n.3 vol.40 prodotta all'Agenzia delle Entrate di Prato il 28 novembre 2006 e trascritta il 12 giugno 2007 ai nn. 17014/11605 - vedi all. 38) e per accettazione espressa di eredità da parte dei predetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuata con atto in notar Giuseppe Antonio La Gamba in data 6 settembre 2005, registrato a Prato il 16 settembre 2005 al n.7715 mod. I° T, trascritto a Trapani il 21 settembre 2005 ai nn.30582/19806.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili ridefiniti dal sub 3 si appartenevano per successione legittima alla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il 3 aprile 1892 a Mazara del Vallo e deceduta in Prato il 2 febbraio 1969 e per successiva consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del coniuge superstite \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta a Prato il 12 marzo 1975 (dichiarazione di successione 87 vol. 24 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 19.12.2005 (vedi all. 40) e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 31.01.2006 ai nn. 3475/2023 - vedi all. 41).

La sopra generalizzata successione è stata richiesta dall'Esperto a mezzo PEC presso l'Agenzia delle entrate di PRATO (vedi all. 39).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 07/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRAPANI il 21/01/2011  
Reg. gen. 1342 - Reg. part. 254  
Importo: € 400.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Giovanni BARRACCO  
Data: 18/01/2011  
N° repertorio: 68071  
N° raccolta: 19974  
Note: Mutuo fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo alla Contrada Turca distinte al Catasto Terreni al foglio 162 particella 2 di ettari 2.17.50, particella 4 di are 3.30, particella 9 di are 94.00, particella 10 di ettari 1.00.00, particella 326 di are 87.20, particella 335 di are 87.30.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da RUOLO  
Iscritto a TRAPANI il 09/01/2019  
Reg. gen. 464 - Reg. part. 31  
Importo: € 111.299,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione  
Data: 08/01/2019  
N° repertorio: 3441  
N° raccolta: 2019  
Note: A garanzia della somma di euro 55.649,50. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Terreni al foglio 162 particella 2 di ettari 1.69.62, particella 4 di are 3.30, particella 9 di are 12.73, particella 10 di are 68,71, particella 326 di are 21.80, particella 335 di are 87.30.

#### *Trascrizioni*

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**  
Trascritto a PRATO il 12/06/1969  
Reg. gen. 12035 - Reg. part. 13852  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dichiarazione di successione 93 vol.322 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 24 luglio 1969.

- **Costituzione di servitù**

Trascritto a TRAPANI il 12/10/1983

Reg. gen. 21330 - Reg. part. 18759

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costituito a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* servitù sui fondi in Mazara del Vallo distinti in Catasto al foglio 162 mappali 335-2 - 326 per la costruzione dell'impianto Metanodotto Mazara Gagliano (vedi all. 32).

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a TRAPANI il 11/12/1992

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 19167

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Servitù di tubazione idrocarburi su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Terreni al foglio 162 particelle 335 - 326 - 2 (vedi all. 33)

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a PRATO il 12/06/2007

Reg. gen. 17014 - Reg. part. 11605

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dichiarazione di successione n.3 vol.40 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 28 novembre 2006.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a TRAPANI il 26/03/2009

Reg. gen. 8203 - Reg. part. 5934

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

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

Note: Servitù di metanodotto su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Terreni al foglio 162 particelle 335 e 2 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi in regime di comunione legale, in virtù di scrittura privata per notar Vita Spanò di Mazara del Vallo del 18/3/2009 repertorio n. 5775 (vedi all. 34).

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a TRAPANI il 21/01/2011

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 935

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

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

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugi in regime di separazione dei beni, in virtù di scrittura privata per notar Giovanni Barracco di Mazara del Vallo del 29/1/2007 repertorio n. 65511. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo alla Contrada Turca al Catasto Terreni al foglio 162 particella 2 di ettari 2.17.50, particella 4 di are 3.30, particella 9 di are 94.00, particella 10 di ettari 1.00.00, particella 326 di are 87.20 e particella 335 di are 87.30.

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

Trascritto a TRAPANI il 05/04/2011

Reg. gen. 7256 - Reg. part. 5366

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con l'atto per notar Elena Tradii di Bologna del 9/3/2011 repertorio n. 7173, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha trasferito la propria sede sociale da San Lazzaro di Savena in via Mazzini n. 4 a Bologna.



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 26/06/2019

Reg. gen. 11924 - Reg. part. 9429

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In virtù di Atto giudiziario del Tribunale di Marsala del 4/6/2019 repertorio n. 818.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Terreni al foglio 162 particelle 2, 4, 9, 10, 326, 335.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 07/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRAPANI il 21/01/2011

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 254

Importo: € 400.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Giovanni BARRACCO

Data: 18/01/2011

N° repertorio: 68071

N° raccolta: 19974

Note: Mutuo fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo alla Contrada Turca distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 3 sub. 3 natura A3 di vani 7,5 al piano T-1, particella 3 sub. 4 natura C2 di mq. 44 al piano T, particella 3 sub. 5 natura C2 di mq. 20 al piano T, particella 3 sub. 6 natura C2 di mq. 61 al piano T, particella 3 sub. 7 natura C2 di mq. 133 al piano T.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da RUOLO

Iscritto a TRAPANI il 09/01/2019

Reg. gen. 464 - Reg. part. 31

Importo: € 111.299,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione

Data: 08/01/2019

N° repertorio: 3441

N° raccolta: 2019

Note: A garanzia della somma di euro 55.649,50. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 3 sub. 3 natura A3 di vani 7,5 al piano T-1, particella 3 sub. 4 natura C2 di mq. 44 al piano T, particella 3 sub. 5 natura C2 di mq. 20 al piano T, particella 3 sub. 6 natura C2 di mq. 61 al piano T, particella 3 sub. 7 natura C2 di mq. 133 al piano T.

### **Trascrizioni**

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a PRATO il 31/01/2006

Reg. gen. 3415 - Reg. part. 2023

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dichiarazione di successione n. 87 vol. 24 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 19.12.2005.

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a PRATO il 12/06/2007

Reg. gen. 17014 - Reg. part. 11605

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dichiarazione di successione n.3 vol.40 registrata all'Agenzia delle Entrate di Prato il 28 novembre 2006

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a TRAPANI il 21/01/2011

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 935

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

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

Note: Ubertini Romano Umberto nato a Prato il 30/5/1937 e Becheri Ilaria Leonarda nata a Prato il 6/11/1936 coniugi in regime di separazione dei beni, in virtù di scrittura privata per notar Giovanni Barracco di Mazara del Vallo del 29/1/2007 repertorio n. 65511. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo alla Contrada Turca al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 3 sub. 3 natura A3 di vani 7,5 al piano T-1, particella 3 sub. 4 natura C2 di mq. 44 al piano T, particella 3 sub. 5 natura C2 di mq. 20 al piano T, particella 3 sub. 6 natura C2 di mq. 61 al piano T, particella 3 sub. 7 natura C2 di mq. 133 al piano T.

- **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

Trascritto a TRAPANI il 05/04/2011

Reg. gen. 7256 - Reg. part. 5366

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con l'atto per notar Elena Tradii di Bologna del 9/3/2011 repertorio n. 7173, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha trasferito la propria sede sociale da San Lazzaro di Savena in via Mazzini n. 4 a Bologna.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 26/06/2019

Reg. gen. 11924 - Reg. part. 9429

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In virtù di atto giudiziario del Tribunale di Marsala del 4/6/2019 repertorio n. 818. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mazara del Vallo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 3 sub. 3 natura A3, particella 3 sub. 4 natura C2, particella 3 sub. 5 natura C2, particella 3 sub. 6 natura C2, particella 3 sub. 7 natura C2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - C/DA TURCA**

---

In data 09.10.2019 lo scrivente inviava a mezzo PEC (vedi all. 42), all'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo, richiesta per visionare ed eventualmente richiedere ed estrarre copia conforme della documentazione (concessione edilizia, istanza di condono o sanatoria edilizia, certificato di agibilità ecc.) relativa all'immobile ubicato in C/da Turca.

Lo stesso Ufficio Tecnico, in risposta alla richiesta avanzata dall'Esperto, per tramite del Responsabile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasmetteva a mezzo PEC nota di riscontro (vedi all. 43), prot. n. 2019 - 0081059 / U del 09.11.2019, nella quale si evidenzia che agli atti d'Ufficio non sono stati rinvenuti, allo stato attuale, atti riguardanti la richiesta avanzata dall'Esperto e protocollata in data 10.10.2019 al n. 73896.

Che in data 20.11.2019 l'Esperto faceva richiesta di ingrandimento fotografico del 1968 (comprendente la porzione di territorio del Comune di Mazara del Vallo - TP) presso Istituto Geografico Militare (IGM) di Firenze (vedi all. 44) per decretare se il caseggiato rurale di che trattasi risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (per cui non era necessario richiedere concessioni e/o autorizzazioni edilizie).

Che alla data del 27.11.2019 l'Esperto stimatore non acquisisce ancora foto aerea dell'IGM - Serie IX - Pratica n. 6846/19 - Fotogramma 132 - volo del 21.06.1968 (vedi all. 45) per onorare se il caseggiato oggetto di indagine risulta conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche.

Che in data 02.12.2019 l'Esperto acquisisce - per tramite di corriere SDA - foto aerea dell'IGM - Serie IX - Pratica n. 6846/19 - Fotogramma 132 - volo del 21.06.1968 (vedi all. 45/a) nella quale risulta ben evidenziato la presenza del caseggiato rurale oggetto di esecuzione.

Pertanto, tenuto conto di quanto emerso dall'acquisizione della foto IGM del 1968, l'intero caseggiato oggetto di indagine risulta conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche ed in quanto tale lo stato di fatto era già esistente alla data del 1° settembre 1967.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esperto a tal proposito provvede, per come recitato dal quesito posto nel verbale di accettazione incarico dell'Esperto del 23.09.2019, presente in atti della procedura, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'abitazione a primo piano (vedi all. 46) conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(vedi all. 1), risulta costituito da un unico appezzamento di terreno agricolo sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, esteso complessivamente 58.930 mq circa, riportato al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo al Fg. 162, p.lle 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 10.10.2019, come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla comunicazione di avviso di inizio operazioni peritali a mezzo PEC (vedi all. 2), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esperto, accertava che lo stesso era raggiungibile dalla via Salemi che conduce alla SP 50, ed inoltre effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'appezzamento di terreno agricolo, di che trattasi, al netto del suolo occupato dal caseggiato rurale e dalla corte di pertinenza, risalente all'inizio del '900, edificato su uno/due livelli di piano fuori terra, all'interno di una cinta muraria accessibile da una monumentale porta ad arco, di cui si tratterà nei paragrafi seguenti, oggetto di stima, in parte impiantato a vigneto/uliveto ed in parte seminativo, trovasi in uno stato di completo abbandono (vedi all. 3 - 4 - 5), confinante con la strada provinciale Mazara-Salemi (SP 50), è sito in una zona periferica della città di Mazara del Vallo a pochi chilometri dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo (vedi all.6). Identificato al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 9, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 9, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 4, Qualità Frutteto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AB, Qualità Vigneto irriguo - Fg. 162, Part. 335, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 123.753,00

Nonostante il caseggiato rurale è inscindibile dal terreno agricolo su cui insiste, costituendo per il terreno limitrofo un valore aggiunto in quanto strettamente legato alla produttività agricola del fondo, l'Esperto ha ritenuto opportuno assegnare un valore a parte per il caseggiato rurale tenendo conto dello stato di manutenzione e finitura descritto ai punti precedenti.

Pertanto, valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato conservativo del bene si è proceduto alla stima del terreno mediando i valori ottenuti con 2 criteri di stima differenti:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo (OVA) in ambito territoriale.

Con l'utilizzo della PRIMA metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'Esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- scarsità di richieste di acquisto di immobili in Mazara del Vallo nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come il cespite oggetto di stima;
- scarsa tendenza all'acquisto, come fonte d'investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al bene in questione (terreno agricolo con annesso caseggiato rurale in uno stato di abbandono);
- assenza/abbondanza di servizi nella zona di ubicazione del fondo agricolo in oggetto;
- stato conservativo e condizioni di esposizione medie dell'immobile;
- tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Dalle indagini eseguite è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica, molto scarso.

Con l'utilizzo della SECONDA metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene in C/da Turca a Mazara del Vallo ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo (OVA) in base alle caratteristiche tecniche possedute dal cespite da stimare.

#### 1.STIMA MEDIANTE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette del bene, oggetto di stima, scaturite da indagini eseguite dall'Esperto presso le Agenzie Immobiliari operanti nel centro urbano di Mazara del Vallo (TP), grazie anche alla propria esperienza ed al caso oggetto di stima hanno potuto fornire prezzi realistici ed attualmente di mercato. Peraltro, quasi tutti gli operatori interpellati hanno dichiarato all'Esperto di conoscere già sia la zona che il terreno su cui è instaurato oggi il procedimento esecutivo. A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico riguardante lo stato conservativo e di manutenzione del bene oggetto di stima (vedi all. 3 - 4 - 5 - 20 - 21 );
- la planimetria toponomastica di Mazara del Vallo (TP), con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile staggito (all. 6);
- i dati della superficie del bene da valutare;
- l'indicazione delle principali caratteristiche culturali prevalenti (uliveto/vigneto in uno stato di abbandono, seminativo), presenza di un caseggiato rurale, etc.;

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata, e a tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui dalle 4 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica.

Risultati molto severi dalle ricognizioni delle 4 Agenzie Immobiliari nel Comune di Mazara del Vallo (TP), riguardo il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare:

1.Nome Agenzia: 2R IMMOBILIARE

Indirizzo: Via Emanuele Sansone, 15

Valutazione: 22.000,00 €/ha - 25.000,00 €/ha

Tecnica di valutazione: A corpo

2.Nome Agenzia: GDM IMMOBILIARE

Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 70/C

Valutazione: 26.000,00 €/ha - 28.000,00 €/ha

Tecnica di valutazione: A corpo

3.Nome Agenzia: IL MATTONE

Indirizzo: Via Vittorio Veneto, 171  
Valutazione: 25.000,00 €/ha - 28.000,00 €/ha  
Tecnica di valutazione: A corpo  
4.Nome Agenzia: LAGUNA BLU  
Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 21/B  
Valutazione: 20.000,00 €/ha - 22.000,00 €/ha  
Tecnica di valutazione: A corpo  
Riepilogando:  
1. 23.500,00 €/ha  
2. 27.000,00 €/ha  
3. 26.500,00 €/ha  
4. 21.000,00 €/ha  
TOTALE: 98.000,00 €/ha  
MEDIA ARITMETICA: 98.000,00 €/ha /4= 24.500,00 €/ha  
Superficie complessiva 58.930 mq = 5 ha 89 are 30 ca  
1 ha=10.000 mq  
24.500,00 €/ha /10.000 mq = 2.45 €/mq  
58.930 mq x 2.45 €/mq = 144.378,50 € in cifra tonda 144.300,00 €  
VALORE TOTALE = 144.300,00 €

## 2.STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione indiretta del bene è stata effettuata dall'Esperto stimatore tenendo conto dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) per la provincia di Trapani, rilevazione anno 2018, tramite il sito [www.exeo.it](http://www.exeo.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul settore, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

Al fine della valutazione del bene oggetto di esecuzione, l'Esperto ritiene attendibili i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" per la provincia di Trapani, Comune di Mazara del Vallo, (vedi all. 47) pubblicato dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi appunto di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio, così consentendo di adattare le analisi ad una specifica situazione, rispetto a quelle delle cd. tabelle V.A.M. determinate dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, la cui pubblicazione sui BUR (Bollettini Ufficiali Regionali) non è recente ma risalgono tra l'altro al 05/02/2013 (vedi all. 48), essenzialmente utilizzate nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.

Infatti, l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), espressi in euro/ha, considerati al netto di eventuali costruzioni rurali presenti, sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. Inoltre, detti valori unitari di mercato fanno riferimento anche al soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione

(piena maturità, prossimo impianto, prossimo estirpazione), alla fertilità (ottima, buona, discreta, mediocre), all'esposizione (buona, normale, cattiva), alla giacitura (pianeggiante, acclive, mediocre), alla densità delle piante (ordinaria o alta, irrazionale o bassa), all'accesso (buono, sufficiente, insufficiente), alla forma (regolare, normale, penalizzante), all'ampiezza (medio appezzamento, piccolo appezzamento, grande appezzamento), ecc..

Al riguardo in data 16.11.2019 l'Esperto faceva richiesta, a mezzo PEC (vedi all. 49), di accesso agli atti presso U.O. S14.09 - Ufficio Intercomunale Agricoltura del Comprensorio di Mazara del Vallo, per richiedere il fascicolo aziendale e/o scheda superfici vitate della società oggi eseguita, al fine di procedere alla valutazione del "catastino" ed eventualmente alla inclusione nella stima della valutazione aziendale della superficie vitata.

Lo stesso Ufficio, in risposta alla richiesta avanzata dall'Esperto, prot. n. 4979 del 18.11.2019, per tramite del Dirigente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasmetteva a mezzo PEC nota di riscontro (vedi all. 50) nella quale si evidenzia che sul portale SIAN il soggetto non ha un fascicolo aziendale, secondo la classificazione AGEA, necessario per elaborare tutte le dichiarazioni obbligatorie di vendemmia, oltre che automatizzare le operazioni di conferimento/ammasso, e che lo scrivente ufficio non risulta abilitato ad operare per l'organismo pagatore competente sul soggetto.

All'uopo in data 19.11.2019 l'Esperto faceva ulteriore richiesta, a mezzo PEC, di accesso agli atti presso AGREA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, attinente alla gestione dell'Anagrafe delle Aziende Agricole e dello schedario viticolo, per richiedere il fascicolo aziendale e/o scheda superfici vitate della società Edil Gia.Mar. s.r.l (vedi all. 51).

L'Amministrazione REGIONE EMILIA-ROMAGNA, Area Organizzativa Omogenea, registrata in uscita con id. PG/2019/859898 del 21/11/2019, comunica che non risulta alcuna posizione nell'Anagrafe delle Aziende Agricole della Regione Emilia-Romagna associata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non risultano associati ad alcuna azienda iscritta nell'anagrafe delle aziende agricole della Regione Emilia-Romagna i terreni evidenziati nella richiesta di accesso agli atti(vedi all. 52).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.10.2019, in relazione allo scopo della stima, tenuto conto della particolare situazione oggettiva (terreno agricolo in uno stato di abbandono) che induce lo scrivente ad una più approfondita elaborazione del carattere tecnico del fondo agricolo, l'Esperto, nonostante ritrova per la metà circa del compendio pignorato una coltura consociata vigneto/uliveto, piante di ulivo e vigneto con sesto a spalliera in uno stato di completo abbandono (vedi all. 20) ed per la restante metà seminativo incolto, in cui la coltura prevalente principale attualmente in atto risulta l'uliveto (seppur in uno stato di abbandono), con densità inferiore alla media (58930 mq/280 piante), ritiene opportuno riferirsi ai valori unitari della coltura ad uliveto e della coltura a seminativo, preso in esame la conclusione a cui è pervenuta l'Amministrazione REGIONE EMILIA-ROMAGNA e di concerto l'Ufficio Intercomunale Agricoltura del Comprensorio di Mazara del Vallo U.O. S14.09.

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), rilevazioni anno 2018, riportati nel listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in Provincia di Trapani (vedi all. 47), risulta che il valore di mercato in euro/ha per la coltura uliveto, ricadente in REGIONE AGRARIA N° 5, nel Comune di Mazara del Vallo, per uno stato conservativo ordinario, oscilla tra un valore min. di 19.000 €/ha ed un valore max di 48.000 €/ha, così anche il valore di mercato in euro/ha per la coltura seminativo, per uno stato conservativo ordinario, oscilla tra un valore min. di 7.000 €/ha ed un valore max di 14.000 €/ha.

Al riguardo, l'Esperto, dopo un accurato sopralluogo, nell'affinamento della ricerca del valore puntuale dello specifico terreno in esame, si avvale di un calcolatore, alla pagina Web [https://www.exeo.it/site/ListinoValori Nazionali.asp](https://www.exeo.it/site/ListinoValoriNazionali.asp), che utilizza un algoritmo logico-matematico, approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale, che restituisce in termini numerici il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni delle caratteristiche tecniche del terreno riscontrate sui luoghi oggetto di stima (vedi all. 53), tenuto conto al riguardo del livello qualitativo (di conduzione) riscontrato all'atto del sopralluogo e delle singole caratteristiche tecniche elementari del bene oggetto di esame.

Pertanto:

- Elaborazione valore puntuale ULIVETO: 23.000,00 €/ha
- Elaborazione valore puntuale SEMINATIVO: 13.000,00 €/ha

Tenuto conto dei dati ufficiali ed incontrovertibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare agricolo, l'Esperto ritiene equo e pertinente il valore medio puntuale ritrovato, conosciuta la consistenza metrica, per cui:

$$(23.000,00 \text{ €/ha} + 13.000,00 \text{ €/ha}) / 2 = 18.000,00 \text{ €/ha}$$

A detto valore non vanno praticate detrazioni, per la carenza di dinamiche di mercato per la zona in cui è ricompreso il bene oggetto di stima, poiché tale circostanza è già consacrata nei valori del 2018 pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli.

Superficie complessiva 58.930 mq = 5 ha 89 are 30 ca

$$18.000,00 \text{ €/ha} / 10.000 \text{ mq} = 1.80 \text{ €/mq}$$

$$58.930 \text{ mq} \times 1.80 \text{ €/mq} = 106.074,00 \text{ € in cifra tonda } 106.000,00 \text{ €}$$

VALORE TOTALE = 106.000,00 €

Riepilogando, quindi, i due risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici non molto diversi tra loro, si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica del bene attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: 144.300,00 €
2. Valore risultante dalla stima attraverso i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA): 106.000,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$(144.300,00 \text{ €} + 106.000,00 \text{ €}) / 2 = 125.150,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore medio unitario per mq risulta: 125.150,00 € / 58.930 mq = 2,12 €/mq, in cifra tonda 2,10 €/mq.

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA

Il compendio immobiliare oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta composto anche da un caseggiato rurale distinto in due corpi di fabbrica afferenti ad una corte di pertinenza, con accesso principale direttamente dalla Strada Provinciale SP 50, sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, rilevato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP) rispettivamente al Fg. 162, p.la 3, sub 3 - sub 4- sub 5 - sub 6 - sub 7. Il caseggiato rurale, di che trattasi, inscindibile dall'appezzamento di terreno agricolo appena descritto (vedi all.7) e di esclusiva utilità, risalente all'inizio del '900, fortificato da un muro perimetrale, a forma quadrangolare con un cortile interno, di stretta pertinenza al terreno agricolo, per conformazione e caratteristiche costruttive ha uno schema tipico del baglio ove un tempo si svolgeva la vita lavorativa e quotidiana di centinaia di contadini che coltivavano i campi di grano, i vigneti e gli uliveti che costituivano le terre dei grandi feudi baronali. Proprio a causa della sua posizioni isolata, il caseggiato rurale in questione, ha un carattere introversivo, vale a dire risulta chiuso



all'esterno e con le aperture in legno, munite di inferriate, tutte rivolte all'interno di un cortile. Le costruzioni ivi insistenti sulla part. 3, quindi, di caratteristiche rurali, a servizio del fondo rustico, di remota costruzione, si affacciano su di una spaziosa area scoperta esterna afferente di pertinenza oggi trattata a verde incolto e camminamenti (vedi all. 8 - 9 - 10), accessibili solo dalla monumentale porta ad arco (vedi all. 11) raggiungibile dalla strada sterrata tracciata sulla part.lla 9 piantumata con palme di alto fusto (vedi all. 12), quasi a nasconderla, che collega il cancello carrabile in ferro a due ante incardinato su solidi pilatri in muratura appositamente costruiti sul confine (vedi all. 13), di ingresso alla proprietà, prospiciente la SP 50 Mazara-Salemi, per come meglio illustrato dal rilievo fotografico digitale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 3, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 3, Sub. -, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 171.115,35

L'Esperto, ritenuto opportuno assegnare un valore a parte per il caseggiato rurale, tenendo conto dello stato conservativo del bene descritto ai punti precedenti, valutata la consistenza dei luoghi ha proceduto alla stima del caseggiato rurale mediando i valori ottenuti con 2 criteri di stima differenti:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della PRIMA metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'Esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- scarsità di richieste di acquisto di immobili in Mazara del Vallo nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come il cespite oggetto di stima;
- scarsa tendenza all'acquisto, come fonte d'investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al bene in questione (terreno agricolo con annesso caseggiato rurale);
- assenza/abbondanza di servizi nella zona di ubicazione del bene in oggetto;
- stato conservativo e condizioni di esposizione medie dell'immobile;
- tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Dalle indagine eseguite è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica, molto scarso.

Con l'utilizzo della SECONDA metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene in C/da Turca a Mazara del Vallo ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

#### 1.STIMA MEDIANTE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette del bene pignorato, oggetto di stima, scaturite da indagini eseguite dall'Esperto presso le agenzie immobiliari operanti nel centro urbano di Mazara del Vallo (TP), grazie anche alla propria esperienza ed al caso oggetto dell'esecuzione

hanno potuto fornire prezzi realistici ed attualmente di mercato. A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico dello stato conservativo dei fabbricati costituenti il caseggiato rurale oggetto di stima (vedi all. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 28);
- la planimetria toponomastica di Mazara del Vallo (TP), con l'individuazione dell'ubicazione del complesso edificatorio (vedi all. 6 - 7);
- i dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare (vedi all. 27);
- indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile;
- l'indicazione delle principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

Il sottoscritto ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio del Comune di Mazara del Vallo (TP), e per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata, e a tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui dalle 4 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica, rilevando presso le stesse che l'immobile equiparato, soprattutto per epoca di costruzione e ubicazione, a quello oggetto di stima, ha un valore commerciale:

Nome agenzia: 2R IMMOBILIARE

Indirizzo: Via Emanuele Sansone, 15

Valutazione: 175.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

1.Nome agenzia: GDM IMMOBILIARE non terreni

Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 70/C

Valutazione: 150.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

2.Nome agenzia: IL MATTONE

Indirizzo: Via Vittorio Veneto, 171

Valutazione: 160.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

3.Nome agenzia: LAGUNA BLU

Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 21/B

Valutazione: 200.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

Riepilogando:

1. 175.000,00 €

2. 150.000,00 €

3. 160.000,00 €

4. 200.000,00 €

TOTALE: 685.000,00 €

MEDIA ARITMETICA: 685.000,00 €/4= 171.000,00€

VALORE TOTALE 171.000,00 €

## 2. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dall'Esperto tenendo conto dei dati desunti dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, da recenti contrattazioni, da appositi listini, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie e studi statistici. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, espressi in euro/mq, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) per il mercato delle compravendite e delle locazioni; ed inoltre detti valori unitari di

mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ottimo, normale o scadente ed alla tipologia dell'immobile, abitazioni civili, abitazioni di tipo economico o ville e villini. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Della banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio l'Esperto appura che nella zona Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.5-PIANURA DI MAZARA DEL VALLO, in cui ricade il cespite da stimare, non ci sono quotazioni disponibili relative all'interrogazione Anno 2019 - Anno 2018 ecc. per la tipologia e destinazione del bene da stimare (vedi all. 54), per cui estende la ricerca all'area limitrofa, esterna al centro urbano.

Considerando i dati dell'Osservatorio, riferiti al 1° semestre anno 2019 (vedi all. 55), risulta che il valore ordinario unitario di mercato in euro/mq per ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Trapani, ubicate nel Comune di Mazara del Vallo in stato conservativo normale in zona E3 - Suburbana/LOCALITA' BORGATA COSTIERA - oscilla tra un valore min. di 650,00 €/mq ed un valore max di 800,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

$$\text{Valore medio} = (650,00 \text{ €/mq} + 800,00 \text{ €/mq})/2 = 725,00 \text{ €/mq.}$$

Poichè il valore di mercato del bene in esame non rientra nell'ordinarietà, deve necessariamente essere corretto dall'Esperto per le differenze che il bene oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni ufficiali per lo stato conservativo normale. Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione.

Il valore reale ricercato si ottiene apportando un'eventuale correzione al valore medio ordinario di mercato desunto dall'O.M.I., pari a 725,00 €/mq, per il particolare stato conservativo, di manutenzione e finitura del caseggiato rurale al momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario di mercato uno stato di manutenzione superiore alla normalità, mentre danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario di mercato uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Pertanto, il parametro unitario di mercato, riferito ad immobili in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate. Nell'acclusa tabella (vedi all. 56) per il calcolo del coefficiente di merito sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche tipologiche del cespite immobiliare, delle fattezze stilistiche nella sua totalità, della consistenza, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del caseggiato rurale nonché del precario stato di conservazione, già richiamate ai punti precedenti, è stato determinato un coefficiente di comodo negativo del - 35,00% comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, il prezzo unitario di mercato dovrà essere diminuito in misura pari al 35,00%.

Con riferimento alle suddette considerazioni, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo hanno generato un coefficiente K che è stato moltiplicato per il valore medio della zona Pm rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare O.M.I. che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero per la superficie commerciale convenzionale, si ottiene:

$$V = P_m \times K \times S_c$$

P<sub>m</sub> = prezzo medio di mercato 725,00 €/mq

K = coefficiente sintetico di comparazione = 1 - 0,350 = 0,65

S<sub>c</sub> = superficie commerciale ragguagliata = 367,99 mq

$V = 725,00 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 367,99 \text{ mq} = 173.415,29 \text{ €}$  in cifra tonda 173.400,00 €  
VALORE TOTALE = 173.400,00 €

Riepilogando, quindi, i due risultati dei criteri estimativi adottati, si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica del bene attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: 171.000,00 €
2. Valore risultante dalla stima attraverso i dati desunti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio: 173.400,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$(171.000,00 \text{ €} + 173.400,00 \text{ €}) / 2 = 172.200,00 \text{ €}$

Pertanto, il valore medio unitario per mq risulta:  $172.200,00 \text{ €} / 367,99 \text{ mq} = 467,94 \text{ €/mq}$ , in cifra tonda 465,00 €/mq.

L'Esperto ritiene ragionevole e pertinente, a seguito delle puntuali considerazioni riportate, la quotazione di 465,00 €/mq per unità di superficie convenzionale del caseggiato di cui trattasi. Il valore al mq assunto riguarda il prezzo di mercato applicabile al bene pignorato, di questa "particolare" destinazione, relativo allo stato attuale, senza tenere conto dell'osservatorio immobiliare zonale, in quanto, "non è possibile" comparare i medesimi beni, con altri giacenti e compravenduti in zona, data l'assenza di similari compendi immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA	58930,00 mq	2,10 €/mq	€ 123.753,00	100,00%	€ 123.753,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA	367,99 mq	465,00 €/mq	€ 171.115,35	100,00%	€ 171.115,35
				Valore di stima:	€ 294.868,35

Valore di stima: € 294.800,00

**Valore finale di stima: € 294.800,00**

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. - 1 - Visura Camerale EDIL GIA.MAR. SRL (Aggiornamento al 01/10/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. - 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO 10.10.2019
- ✓ N° 3 Foto - All. - 3 - Panoramica 1 (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 4 Foto - All. - 4 - Panoramica 2 (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 5 Foto - All. - 5 - Panoramica 3 (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 6 Google maps - All. - 6 - INNESTO AUTOSTRADALE (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 7 Google maps - All. - 7 - Ubicazione caseggiato rurale (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 8 Foto - All. - 8 - Foto corte di pertinenza (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. - 9 - Foto - Abitazione + corte (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 10 Foto - All. - 10 - Foto Magazzino + Abitazione + corte di pertinenza (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 11 Foto - All. - 11 - Porta ad arco (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 12 Foto - All. - 12 - Viale di accesso al caseggiato (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 13 Foto - All. - 13 - Cancellone d'ingresso (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - All. - 14- VISURA STORICA F. 162 PART. 2 - 3 - 4 - 9 -10 - 335 - 326 (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - All. - 15 - ISPEZIONE IPOTECARIA 07.10.2019 (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - All. - 16 - ESTRATTO DI MAPPA F. 162 PART. 2 - 3 - 4 - 9 -10 - 335 - 326 (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - All. - 17 - Atto di compravendita del 18-01-2011
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - All. - 18 - VISURA STORICA F. 162 PART. 3 SUB 3 - 4 - 5 - 6 - 7 (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - All. - 19 - VISURE confini F.162 part.lle 13 -11 -287 - 14 - 476 - 8 - 15 - 255 (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 20 Foto - All. - 20 - Rilievo fotografico del sottobosco + vigneto a spalliera (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 21 Foto - All. - 21 - Frutteto (Aggiornamento al 10/10/2019)

- ✓ N° 22 Altri allegati - All. - 22 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 23 Certificato destinazione urbanistica - All. - 23 - Certificato di destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 24 Foto - All. - 24 - Cannello di ingresso al caseggiato rurale (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 25 Foto - All. - 25 - Molazza + pressa (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - All. - 26 - VISURA CT - F. 162 PART. 3 (Aggiornamento al 29/10/2019)
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - All. - 27 - Tavola Planimetrica - rilievo F. 162 part. 3 - sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7 (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 28 Foto - All. - 28 - Rilievo fotografico del caseggiato rurale F. 162 part. 3 - sub 3 - 4 - 5 - 6 - 7 (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 29 Foto - All. - 29 - Finiture esterne ammalarate (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 30 Foto - All. - 30 - Approvvigionamento idrico (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - All. - 31 - NOTA DI TRASCRIZIONE 26.06.2019 - PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - All. - 32 - PLANIMETRIE CATASTALI F. 162 PART. 3 SUB 3 - 4 - 5 - 6 - 7 (Aggiornamento al 08/10/2019)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - All. - 33 - NOTA DI TRASCRIZIONE - COSTITUZIONE DI DIRITTO A TITOLO ONEROSO (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - All. - 34 - NOTA DI TRASCRIZIONE - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI BECHERI UBERTINI --- SNAM (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - All. - 35 - NOTA DI TRASCRIZIONE - COSTITUZIONE DI SERVITU' (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - All. - 36 - NOTA DI TRASCRIZIONE 21.01.2011- COMPRAVENDITA 18.01.2011 - BECHERI UBERTINI --- EDIL GIA.MAR. SRL (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 37 Visure e schede catastali - All. - 37 - SUCCESSIONE n. 3 Vol. 40 del 28.11.2006 - GIARAMIDARO A. --- BECHERI UBERTINI
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - All. - 38 - NOTA DI TRASCRIZIONE 12.06.2007 -DENUNCIA DI SUCCESSIONE n 3\_40 del 28.11.2006 - GIARAMIDARO A. --- BECHERI UBERTINI (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 39 Altri allegati - All. - 39 - Richiesta ACCESSO AGLI ATTI - Agenzia delle Entrate di PRATO
- ✓ N° 40 Altri allegati - All. - 40 - SUCCESSIONE n. 87 Vol. 24 del 19.12.2005 - PANTA AGATA --- GIARAMIDARO ANTONINO e MATTEO
- ✓ N° 41 Visure e schede catastali - All. - 41 - NOTA DI TRASCRIZIONE 31.01.2006 -DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 87\_24 del 15.12.2005 - PANTA AGATA --- GIARAMIDARO ANTONINO e MATTEO (Aggiornamento al 08/10/2019)

- ✓ N° 42 Altri allegati - All. - 42 - Richiesta ACCESSO AGLI ATTI - Comune di Mazara del Vallo
- ✓ N° 43 Altri allegati - All. - 43 - Risposta accesso agli atti - Comune di Mazara del Vallo (Aggiornamento al 07/11/2019)
- ✓ N° 44 Altri allegati - All. - 44 - Richiesta di preventivo IGM (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 45 Ortofoto - All. - 45 - 45/a - Fotogramma n. 132 - volo del 21.06.1968 (Aggiornamento al 27/11/2019)
- ✓ N° 46 Altri allegati - All. - 46 - APE - EDIL GIA.MAR. Srl - (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 47 Altri allegati - All. - 47 - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli trapani 2018
- ✓ N° 48 Altri allegati - All. - 48 - Quotazioni TP - Tabelle V.A.M. 2013
- ✓ N° 49 Altri allegati - All. - 49 - ACCESSO AGLI ATTI - Ispettorato Agricoltura Mazara del Vallo
- ✓ N° 50 Altri allegati - All. - 50 - Risposta UO S14.09 - U.I.A. di Mazara del Vallo (Aggiornamento al 18/11/2019)
- ✓ N° 51 Altri allegati - All. - 51 - ACCESSO AGLI ATTI - EMILIA-ROMAGNA
- ✓ N° 52 Altri allegati - All. - 52 - Risposta accesso agli atti EMILIA-ROMAGNA (Aggiornamento al 21/11/2019)
- ✓ N° 53 Altri allegati - All. - 53 - Elaborazione Valore Puntuale - Uliveto\_ Seminativo - OVA
- ✓ N° 54 Altri allegati - All. - 54 - Consultazione OMI - regione agraria 5
- ✓ N° 55 Altri allegati - All. - 55 - Consultazione OMI - ZONA E3 Mazara del Vallo
- ✓ N° 56 Altri allegati - All. - 56 - Tabella TCM 3.1.1

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA  
Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(vedi all. 1), risulta costituito da un unico appezzamento di terreno agricolo sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, esteso complessivamente 58.930 mq circa, riportato al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo al Fg. 162, p.lle 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 10.10.2019, come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla comunicazione di avviso di inizio operazioni peritali a mezzo PEC (vedi all. 2), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esperto, accertava che lo stesso era raggiungibile dalla via Salemi che conduce alla SP 50, ed inoltre effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'appezzamento di terreno agricolo, di che trattasi, al netto del suolo occupato dal caseggiato rurale e dalla corte di pertinenza, risalente all'inizio del '900, edificato su uno/due livelli di piano fuori terra, all'interno di una cinta muraria accessibile da una monumentale porta ad arco, di cui si tratterà nei paragrafi seguenti, oggetto di stima, in parte impiantato a vigneto/uliveto ed in parte seminativo, trovasi in uno stato di completo abbandono (vedi all. 3 - 4 - 5), confinante con la strada provinciale Mazara-Salemi (SP 50), è sito in una zona periferica della città di Mazara del Vallo a pochi chilometri dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo (vedi all.6). Identificato al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 9, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 9, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 4, Qualità Frutteto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AB, Qualità Vigneto irriguo - Fg. 162, Part. 335, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA  
Il compendio immobiliare oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta composto anche da un caseggiato rurale distinto in due corpi di fabbrica afferenti ad una corte di pertinenza, con accesso principale direttamente dalla Strada Provinciale SP 50, sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, rilevato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP) rispettivamente al Fg. 162, p.la 3, sub 3 - sub 4- sub 5 - sub 6 - sub 7. Il caseggiato rurale, di che trattasi, inscindibile dall'appezzamento di terreno agricolo appena descritto (vedi all.7) e di esclusiva utilità, risalente all'inizio del '900, fortificato da un muro perimetrale, a forma quadrangolare con un cortile interno, di stretta pertinenza al terreno agricolo, per conformazione e caratteristiche costruttive ha uno schema tipico del baglio ove un tempo si svolgeva la vita lavorativa e quotidiana di centinaia di contadini che coltivavano i campi di grano, i vigneti e gli uliveti che costituivano le terre dei grandi feudi baronali. Proprio a causa della sua posizioni isolata, il caseggiato rurale in questione, ha un carattere introversivo, vale a dire risulta chiuso all'esterno e con le aperture in legno, munite di inferriate, tutte rivolte all'interno di un cortile. Le costruzioni ivi insistenti sulla part. 3, quindi, di caratteristiche rurali, a servizio del fondo rustico, di remota costruzione, si affacciano su di una spaziosa area scoperta esterna afferente di pertinenza oggi trattata a verde incolto e camminamenti (vedi all. 8 - 9 - 10), accessibili solo dalla monumentale porta ad arco (vedi all. 11) raggiungibile dalla strada sterrata tracciata



sulla part.lla 9 piantumata con palme di alto fusto (vedi all. 12), quasi a nasconderla, che collega il cancello carrabile in ferro a due ante incardinato su solidi pilatri in muratura appositamente costruiti sul confine (vedi all. 13), di ingresso alla proprietà, prospiciente la SP 50 Mazara-Salemi, per come meglio illustrato dal rilievo fotografico digitale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 3, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 3, Sub. -, Qualità ENTE URBANO

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

**Prezzo base d'asta: € 294.800,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 294.800,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 9, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 9, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AA, Qualità Vigneto/ Oliveto - Fg. 162, Part. 2, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 4, Qualità Frutteto - Fg. 162, Part. 10, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 162, Part. 326, Porz. AB, Qualità Vigneto irriguo - Fg. 162, Part. 335, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	58930,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nonostante esiste una corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vigneto/uliveto/frutteto) e quella esistente, l'immobile pignorato, di vocazione agricola, posto in una zona qualificata destinata essenzialmente all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria con livello di produttività 2 (le classi di produttività sono 5 la migliore è la 1), si trova in uno stato di abbandono, per come meglio si evince dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.3 - 4 - 5 - 20 - 21). Infatti, non è tecnicamente organizzato nè dotato di impiantistica specifica per la conduzione in "azienda" e non sono presenti manufatti di particolare natura e rilevanza caratterizzanti dotazioni atte alla conduzione di una moderna azienda, tecnicamente organizzata. Si evidenzia tuttavia che nonostante il fondo abbia buone potenzialità agroeconomiche agricole, allo stato di fatto non risulta coltivato.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società **** Omissis ****(vedi all. 1), risulta costituito da un unico appezzamento di terreno agricolo sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, esteso complessivamente 58.930 mq circa, riportato al Catasto Terreni del Comune di Mazara del Vallo al Fg. 162, p.lle 2 - 4 - 9 - 10 - 326 - 335. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 10.10.2019, come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla comunicazione di avviso di inizio operazioni peritali a mezzo PEC (vedi all. 2), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esperto, accertava che lo stesso era raggiungibile dalla via Salemi che conduce alla SP 50, ed inoltre effettuava i necessari accertamenti nonchè le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'appezzamento di terreno agricolo, di che trattasi, al netto del suolo occupato dal caseggiato rurale e dalla corte di pertinenza, risalente all'inizio del '900, edificato su uno/due livelli di piano fuori terra, all'interno di una cinta muraria accessibile da una monumentale porta ad arco, di cui si tratterà nei paragrafi seguenti, oggetto di stima, in parte impiantato a vigneto/uliveto ed in parte seminativo, trovasi in uno stato di completo abbandono (vedi all. 3 - 4 - 5), confinante con la strada provinciale Mazara-Salemi (SP 50), è sito in una zona periferica della città di Mazara del Vallo a pochi chilometri dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo (vedi all.6).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato rurale</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - C/da TURCA

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162, Part. 3, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 162, Part. 3, Sub. 7, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 162, Part. 3, Sub. -, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	367,99 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio immobiliare oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di titolarità della società **** Omissis ****, risulta composto anche da un caseggiato rurale distinto in due corpi di fabbrica afferenti ad una corte di pertinenza, con accesso principale direttamente dalla Strada Provinciale SP 50, sito in C/da Turca nel territorio del Comune di Mazara del Vallo, rilevato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo (TP) rispettivamente al Fg. 162, p.la 3, sub 3 - sub 4- sub 5 - sub 6 - sub 7. Il caseggiato rurale, di che trattasi, inscindibile dall'appezzamento di terreno agricolo appena descritto (vedi all.7) e di esclusiva utilità, risalente all'inizio del '900, fortificato da un muro perimetrale, a forma quadrangolare con un cortile interno, di stretta pertinenza al terreno agricolo, per conformazione e caratteristiche costruttive ha uno schema tipico del baglio ove un tempo si svolgeva la vita lavorativa e quotidiana di centinaia di contadini che coltivavano i campi di grano, i vigneti e gli uliveti che costituivano le terre dei grandi feudi baronali. Proprio a causa della sua posizioni isolata, il caseggiato rurale in questione, ha un carattere introversivo, vale a dire risulta chiuso all'esterno e con le aperture in legno, munite di inferriate, tutte rivolte all'interno di un cortile. Le costruzioni ivi insistenti sulla part. 3, quindi, di caratteristiche rurali, a servizio del fondo rustico, di remota costruzione, si affacciano su di una spaziosa area scoperta esterna afferente di pertinenza oggi trattata a verde incolto e camminamenti (vedi all. 8 - 9 - 10), accessibili solo dalla monumentale porta ad arco (vedi all. 11) raggiungibile dalla strada sterrata tracciata sulla part.lla 9 piantumata con palme di alto fusto (vedi all. 12), quasi a nasconderla, che collega il cancello carrabile in ferro a due ante incardinato su solidi pilatri in muratura appositamente costruiti sul confine (vedi all. 13), di ingresso alla proprietà, prospiciente la SP 50 Mazara-Salemi, per come meglio illustrato dal rilievo fotografico digitale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		