
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	12
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	15
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Marcanzotta, snc.....	16
Lotto 1	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24

Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 4	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	37

Titolarità	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	37
Confini	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	38
Consistenza	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	39
Dati Catastali	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	40
Precisazioni.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	40
Stato conservativo	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	40
Parti Comuni.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	41

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	42
Provenienze Ventennali	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	43
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	45
Normativa urbanistica	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	46
Regolarità edilizia	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc.....	47
Lotto 5.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	48
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 6	52

Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 7	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	57
Titolarità	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	58
Confini	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	58
Consistenza	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	59
Dati Catastali	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	60

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	60
Precisazioni.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	60
Stato conservativo	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Parti Comuni.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	61
Stato di occupazione	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	62
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	62
Provenienze Ventennali	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	62
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	63
Formalità pregiudizievoli	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	65
Normativa urbanistica	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	66
Regolarità edilizia	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	66
Vincoli od oneri condominiali.....	66

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	67
Lotto 8	67
Completezza documentazione ex art. 567	67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	67
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	67
Titolarità	67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	67
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	68
Confini	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	68
Consistenza	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	69
Cronistoria Dati Catastali	69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	69
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	69
Dati Catastali	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	70
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	70
Precisazioni	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Stato conservativo	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Parti Comuni	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Caratteristiche costruttive prevalenti	71
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	71
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	72
Stato di occupazione	72
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	72
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	72
Provenienze Ventennali	72
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	72
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	73
Formalità pregiudizievoli	74
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	74
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	75
Normativa urbanistica	76
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	76
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	76
Regolarità edilizia	76
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	76
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	77
Vincoli od oneri condominiali	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	77
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	77
Lotto 9	77
Completezza documentazione ex art. 567	77
Titolarità	77
Confini	78
Consistenza	78
Cronistoria Dati Catastali	78
Dati Catastali	79
Precisazioni	79
Stato conservativo	79
Parti Comuni	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Stato di occupazione	79

Provenienze Ventennali	80
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Stima / Formazione lotti.....	82
Lotto 1	82
Lotto 2	84
Lotto 3	86
Lotto 4	88
Lotto 5	90
Lotto 6	91
Lotto 7	92
Lotto 8	94
Lotto 9	96

INCARICO

All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in Viale Umbria, 4 - 91100 - Trapani (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Marcanzotta, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura a doppia falda e struttura in muratura portante.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce ad una corte comune a tutti gli edifici, ma accessorio di pertinenza unicamente delle particelle 238 e 239. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di pertinenza e di proprietà della stessa esecutata. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura piana in latero cemento e struttura mista, realizzata in parte in muratura portante e in parte con telai in cemento armato.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce ad una corte comune a tutti gli edifici. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di proprietà della stessa esecutata.

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura a doppia falda Est-Ovest.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

All'immobile di cui al presente lotto 3, si accede dapprima dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce alla corte comune ricadente nella particella 237. Da quest'ultima si raggiunge l'unità immobiliare in oggetto dal terreno retrostante, ricadente sempre all'interno della particella 237. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di pertinenza e di proprietà della stessa esecutata.

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica, oltre che da un vialetto privato.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica, oltre che da un vialetto privato.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

Sul lotto di terreno insiste un piccolo magazzino realizzato senza alcun titolo edilizio e non sanabile poichè non sono soddisfatti i parametri edificatori per la zona in esame.

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita lungo la strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in contrada Balotella, snc, del Comune di Misiliscemi.

Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno oggi incolto, ma in passato destinato alla coltivazione di vigneti.

La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola.

Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita in contrada Balotella, snc, del Comune di Misiliscemi.
Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno oggi incolto, ma con destinazione vigneto e uliveto.
La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola.
Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.
L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA MARCANZOTTA, SNC

L'unità immobiliare in oggetto è sita lungo la strada Marcanzotta, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Rilievo.
Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno incolto, con accesso dalla via pubblica.
La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani.
Il lotto di terreno risulta privo di recinzione.
L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile, inserito all'interno di una corte comune, confina a Nord con la particella 247, ad Est con lotto di terreno libero identificata alla particella 251, a Sud ed ad Ovest con terreno censito alla particella 237 di pertinenza e di proprietà della medesima esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,90 m	Terra
Cortile	780,00 mq	780,00 mq	0,18	140,40 mq	0,00 m	
Magazzino	22,34 mq	25,42 mq	0,2	5,08 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	36,45 mq	43,68 mq	0,2	8,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				281,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nella sua attuale configurazione è composto da una porzione della particella 239, coincidente con l'ingresso-soggiorno, i disimpegni e i servizi igienici, e da una parte della particella 238. In particolare, quest'ultima, inizialmente di superficie pari a 53 mq, è stata divisa in due. Una porzione è stata annessa all'immobile residenziale con la realizzazione del disimpegno di 2,42 mq, del ripostiglio di 5,76 mq e di una camera da letto di 13,22 mq. La rimanente porzione della originaria particella 238, di superficie 22,34 mq, è rimasta destinata a magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.

Una porzione dell'immobile, corrispondente alla camera da letto posta ad Ovest ed all'adiacente cucina, non risultano inserite nella mappa catastale.

La particella 237, di cui fa parte la corte esterna prospiciente il fabbricato, è un accessorio su cui hanno diritto unicamente le particelle 239 e 238, come si evince dalle visure catastali allegate.

Completa il lotto un fabbricato indipendente, che si presenta non rifinito e destinato a magazzino di 36,45 mq, ricadente all'interno della particella 239 ma non accessibile dall'interno dell'unità residenziale. L'accesso, infatti, avviene unicamente da Sud, direttamente dal lotto di terreno individuato alla particella 237.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 238 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 53
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 239 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 170

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	239				Fabbricato rurale		170			
32	238				Fabbricato rurale		53			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa (non risulta infatti una planimetria catastale degli immobili), come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

L'immobile residenziale, infatti, nella sua attuale consistenza, è costituito da porzione della particella 239, coincidente con l'ingresso-soggiorno, i disimpegni e i servizi igienici, e da parte della particella 238. Quest'ultima, in particolare, risulta divisa in due.

Una porzione è stata annessa all'immobile residenziale con la realizzazione del disimpegno di 2,42 mq, del ripostiglio di 5,76 mq e di una camera da letto di 13,22 mq. La rimanente porzione della originaria particella 238, di superficie 22,34 mq, è rimasta destinata a magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.

La difformità può essere modificata tramite una duplice pratica DOCFA che prevede dapprima un frazionamento e in seguito una fusione per ampliamento con un onere per versamenti pari ad 320 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in 1.000 euro.

Infine, una porzione dell'immobile, corrispondente alla camera da letto posta ad Ovest ed all'adiacente cucina, non risultano inserite nella mappa catastale.

La particella 237, coincidente con la corte esterna prospiciente il fabbricato, è un accessorio su cui hanno diritto unicamente le particelle 239 e 238, come si evince dalle visure catastali allegate.

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Unicamente nella zona in cui si trovano i bagni, con l'antistante disimpegno, si sono evinti segni di umidità per risalita capillare con conseguente distacco dell'intonaco e dello strato finale di finitura.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è formato unicamente da un piano terra, oltre una corte esterna, in cui si trova anche il vialetto di ingresso, e un lotto di terreno libero, tutti pertinenziali all'unità immobiliare.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante, realizzata in parte in conci di pietra ed in parte in conci di tufo. La copertura è a doppia falda, con diverse esposizioni, mentre internamente sono presenti dei controsoffitti realizzati con travi in legno, arcarecci e piastrelle in cotto. Solo nella zona in cui si trovano i bagni, i solai sono in latero cemento.

Il manto di copertura è realizzato con coppi alla siciliana. Esternamente, l'edificio è rifinito con intonaco grezzo, mentre internamente presenta tutte le pareti intonacate e dipinte con idropittura. Solo nella porzione di edificio dove si trovano i servizi igienici si sono evinti segni di umidità di risalita capillare, con conseguente distacco dell'intonaco e dello strato di pittura, che necessita di un intervento di manutenzione.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica, così come con piastrelle di ceramica sono ricoperte le pareti del bagno. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e scuretti interni. Soltanto la porta di ingresso è realizzata in metallo con doppia anta e scuri interni. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma dei medesimi impianti non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità.

L'immobile presenta impianto di riscaldamento ma privo di caldaia, non risulta allacciato alla rete del gas e l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico.

Esternamente è presente una corte comune, di cui fa parte anche il viale di accesso carrabile e un'area di terreno libero.

La porzione di immobile destinata a locale di sgombero, per quanto è stato possibile accertare, si presenta al grezzo, con muri portanti in conci di tufo, privi di intonaco interno e di impianti. In entrambi sono presenti unicamente gli infissi esterni che permettono l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato, ma solo usato occasionalmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304

Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/03/2013

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tasso ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tasso ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche condotte presso i competenti uffici del Comune di Trapani, non sono emerse Concessioni o Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Trapani sull'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti conservati nell'Ufficio tecnico del Comune di Trapani, non sono stati rinvenuti i fascicoli edilizi relativi all'immobile in oggetto, come da comunicazione pervenuta dal competente ufficio del 3° Settore - Urbanistica. Non avendo, quindi, un elaborato grafico di riferimento, non è possibile stabilire se l'immobile nella sua attuale configurazione sia conforme o meno. Tuttavia, confrontando l'immobile con l'estratto di mappa, si nota che le particelle catastali non coincidono con lo stato attuale dell'immobile. L'immobile destinato a residenza, infatti, è formato in parte dalla particella 239 (per quanto riguarda ingresso-soggiorno, disimpegni e bagni) ed in parte dalla particella 238.

In particolare, quest'ultima, inizialmente di superficie pari a 53 mq, è stata divisa in due. Una porzione è stata annessa all'immobile residenziale con la realizzazione del disimpegno di 2,42 mq, del ripostiglio di 5,76 mq e di una camera da letto di 13,22 mq. La rimanente porzione della originaria particella 238, di superficie 22,34 mq, è rimasta destinata a magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole, indipendente dall'unità residenziale e con accesso soltanto da Sud, attraverso il terreno individuato alla particella 237.

La particella 237, di cui fa parte la corte esterna prospiciente il fabbricato, è un accessorio su cui hanno diritto unicamente le particelle 239 e 238, come si evince dalle visure catastali allegate.

Infine, una porzione dell'immobile, corrispondente alla camera da letto posta ad Ovest ed all'adiacente cucina, non risultano inserite nella mappa catastale.

Pertanto, si ritiene che gli ampliamenti siano stati realizzati in assenza titolo edilizio.

Completa il lotto un fabbricato indipendente, che si presenta non rifinito e destinato a magazzino di 36,45 mq, ricadente all'interno della particella 239 ma non accessibile dall'interno dell'unità residenziale. Anche per esso l'accesso avviene unicamente da Sud, direttamente dal lotto di terreno individuato alla particella 237.

L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile, inserito all'interno di una corte comune, confina a Nord con la particella 780, ad Est con la particella 266, a Sud con la particella 239, di proprietà anch'essa della esecutata, ed ad Ovest con terreno censito alla particella 237 di pertinenza e di proprietà della medesima esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	91,76 mq	1	91,76 mq	2,70 m	Terra
Autorimessa	33,66 mq	39,96 mq	1	39,96 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				131,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nella sua attuale configurazione è composto da un parte della particella 247 (cucina, camera da letto, W.C., ripostiglio, disimpegno e garage) e da una parte della particella 239, per quanto riguarda l'ingresso e l'adiacente soggiorno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 247, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 120,85 Piano T
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 239 Qualità Fabbricato rurale

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	32	247	2		A6	3	6,5		120,85 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato	
32	239				Fabbricato rurale						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa (non risulta infatti una planimetria catastale degli immobili), come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

L'immobile nella sua attuale configurazione è composto da una parte della particella 247 (cucina, camera da letto, W.C., ripostiglio, disimpegno e garage) e verosimilmente coincidente con il sub 2, e da una parte della particella 239, per quanto riguarda l'ingresso di 3,27 mq ed il soggiorno di 15,49 mq.

La difformità può essere modificata tramite una duplice pratica DOCFA che prevede dapprima un frazionamento e in seguito una fusione per ampliamento con un onere per versamenti pari ad 320 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in 1.000 euro.

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Infatti, non si sono evinti dissesti strutturali ma alcune porzioni dell'immobile presentavano evidenti problemi di umidità nelle pareti, con distacco dell'intonaco e dello strato finale di pittura.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è formato unicamente da un piano terra.

Presenta una struttura del tipo misto, in parte in muratura portante in conci di tufo ed in parte intelaiata in cemento armato. I solai sono in latero cemento ad eccezione del garage che presenta una copertura con profili metallici e sovrastante lamiera grecata.

La presenza di evidenti segni di sfondellamento dei solai e l'ossidazione dei ferri dei travetti, lasciano presupporre che l'impermeabilizzazione del solaio abbia perso la sua funzione e deve essere rifatta.

Esternamente, l'edificio è rifinito con intonaco grezzo, mentre internamente presenta tutte le pareti intonacate e dipinte con idropittura. Solo la porzione di edificio destinata a garage si presenta al grezzo.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica, così come con piastrelle di ceramica sono ricoperte le pareti del bagno. Gli infissi esterni sono in metallo, con doppi vetri e tapparelle. Gli infissi interni

sono in legno tamburato.
Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma dei medesimi impianti non si sono rinvenute le dichiarazioni di conformità.
L'immobile presenta impianto di riscaldamento ma privo di caldaia, non risulta allacciato alla rete del gas e l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico.
Esternamente è presente una corte comune, di cui fa parte anche il viale di accesso carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato ed usato unicamente come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 15/06/2012
Reg. gen. 9720 - Reg. part. 11852
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche condotte presso i competenti uffici del Comune di Trapani, non sono emerse Concessioni o Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Trapani sull'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti conservati nell'Ufficio tecnico del Comune di Trapani, non sono stati rinvenuti i fascicoli edilizi relativi all'immobile in oggetto, come da comunicazione pervenuta dal competente ufficio del 3° Settore - Urbanistica. Non avendo, quindi, un elaborato grafico di riferimento, non è possibile stabilire se l'immobile nella sua attuale configurazione sia conforme o meno. Tuttavia, confrontando l'immobile con l'estratto di mappa, si nota che le particelle catastali non coincidono con lo stato attuale dell'immobile. Esso, infatti, è formato in parte dalla particella 239, per quanto riguarda l'ingresso e l'adiacente soggiorno, ed in parte dalla particella 247, verosimilmente il sub 2.

Pertanto, si ritiene che le modifiche siano state eseguite in assenza titolo edilizio.

L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 266, ad Est con le particelle 250 e 251, a Sud con la particella 237, di proprietà anch'essa della esecutata, ed ad Ovest con le particelle 239 e 247 di proprietà della medesima esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	105,75 mq	114,87 mq	1	114,87 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				114,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile nella sua attuale configurazione è composto dalla particella 240, da una porzione della particella 239, per circa 35 mq, e dalla particella 247, sub 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 247, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 58,10 Piano Terra
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 240 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 47
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 239

		Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 170
--	--	---

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	247	1		A4	1	2.5	0 mq	58,1 €	Terra	

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	
32	239				Fabbricato rurale		170				
32	240				Fabbricato rurale		47				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, si è osservato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa (non risulta infatti una planimetria catastale degli immobili), come rappresentato nel rilievo geometrico condotto dal sottoscritto ed allegato alla presente.

L'immobile, infatti, nella sua attuale consistenza, è costituito dalla particella 240, da parte della particella 239, per circa 35 mq, e dalla particella 247, sub 1.

La difformità può essere modificata tramite una duplice pratica DOCFA che prevede dapprima un frazionamento e in seguito una fusione per ampliamento con un onere pari ad 320 euro, oltre il compenso di un tecnico abilitato valutabile in 1.000 euro.

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, si presentava al grezzo, privo di qualunque finitura interna e di impianti. Sono infatti visibili i conci di tufo che costituiscono la struttura.

L'immobile è privo di infissi interni ed è presente solo l'infisso esterno che permette l'accesso.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è formato unicamente da un piano terra.

Presenta una struttura in muratura portante in conci di tufo. I solai sono in latero cemento a doppia falda con esposizione Est-Ovest. Al di sopra sono presenti coppi alla siciliana.

Esternamente, l'edificio è rifinito con intonaco grezzo, mentre internamente non è presente alcun tipo di finitura. Sono infatti visibili i conci di tufo.

L'immobile è privo di pavimentazione e di infissi interni. E' presente solo l'infisso esterno per l'accesso all'immobile.

E' privo, inoltre, di impianti idrico ed elettrico.

L'immobile, infine, non è dotato di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato ed usato unicamente come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004

Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 15/06/2012
Reg. gen. 9720 - Reg. part. 11852
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche condotte presso i competenti uffici del Comune di Trapani, non sono emerse Concessioni o Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Trapani sull'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti conservati nell'Ufficio tecnico del Comune di Trapani, non sono stati rinvenuti i fascicoli edilizi relativi all'immobile in oggetto, come da comunicazione pervenuta dal competente ufficio del 3° Settore - Urbanistica. Non avendo, quindi, un elaborato grafico di riferimento, non è possibile stabilire se l'immobile nella sua attuale configurazione sia conforme o meno. Tuttavia, confrontando l'immobile con l'estratto di mappa, si nota che le particelle catastali non coincidono con lo stato attuale dell'immobile. Esso, infatti, è formato dalla particella 240, in parte dalla particella 239, per circa 35 mq, e dalla particella 247, verosimilmente il sub 1.

Pertanto, si ritiene che le modifiche che hanno portato ad un unico edificio, siano state eseguite in assenza titolo edilizio.

L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con la via Adua, ad Est con la particella 237, pertinenza della particella 239 di proprietà dell'esecutata, a Sud con la particella 231.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile confina a Nord con la particella 230, ad Est la particella 237, pertinenza della particella 239 di proprietà dell'esecutata, a Sud con la particella 232 e ad Ovest con la via Adua.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	960,00 mq	960,00 mq	1	960,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				960,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno agricolo	1110,00 mq	1110,00 mq	1	1110,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 230 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 960 Reddito dominicale € 8,43 Reddito agrario € 5,45

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 231 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1110 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 8,42

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	le	agrario	
32	230				Oliveto	2	960	8,43 €	5,45 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	231				Vigneto	2	1110	7,75 €	8,42 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Sul lotto di terreno esiste una servitù di acquedotto giusto atto amministrativo n. 292 del 26/03/2008 della Prefettura di Trapani a favore del Demanio dello Stato - Ramo Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 10 alberi di ulivo.

Sulla particella insiste anche il viale di ingresso in terra battuta che permette di accedere anche alle altre unità immobiliari di proprietà della debitrice esecutata.

Presenta una superficie di circa 960 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 12 alberi di ulivo.

Sulla particella insiste anche un magazzino agricolo realizzato senza alcuna titolo edilizio. L'immobile non risulta nemmeno censito catastalmente.

Presenta una superficie di circa 1110 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - VIA ADUA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 232, ad Est le particelle 236 e 235, a Sud con la particella 234 e ad Ovest con la via Adua.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3850,00 mq	3850,00 mq	1	3850,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3850,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 233 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3850 Reddito dominicale € 33,80 Reddito agrario € 21,87

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	233				Oliveto	2	3850	33,8 €	21,87 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto di terreno esiste una servitù di acquedotto giusto atto amministrativo n. 292 del 26/03/2008 della Prefettura di Trapani a favore del Demanio dello Stato - Ramo Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 40 alberi di ulivo.
Presenta una superficie di circa 3850 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di	14/10/1976	15469	13999

		Trapani			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %

Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/03/2013

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la via "strada Fontanasalsa", ad Est la particella 267, a Sud con le particelle 267 e 264 e ad Ovest con la particella 263.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1910,00 mq	1910,00 mq	1	1910,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1910,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 265 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1910 Reddito dominicale € 16,77 Reddito agrario € 10,85

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	265				Oliveto	2	1910	16,77 €	10,85 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto di terreno esiste una servitù di acquedotto giusto atto amministrativo n. 304 del 09/09/2008 della Prefettura di Trapani a favore del Demanio dello Stato - Ramo Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 20 alberi di ulivo.
Presenta una superficie di circa 1910 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/03/2013

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile confina a Nord con la particella 88 e 290, ad Est le particelle 89 e 93, a Sud e ad Ovest con la via "strada Fontanasalsa".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile confina a Nord con la particella 42, ad Est le particelle 43, 141, 142 e 143, a Sud con la via "strada Fontanasalsa" e ad Ovest con la particella 42.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7865,00 mq	7865,00 mq	1	7865,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7865,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7865,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2780,00 mq	2780,00 mq	1	2780,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2780,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 42 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7865 Reddito dominicale € 99,52 Reddito agrario € 60,93

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 93 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2780 Reddito dominicale € 10,05 Reddito agrario € 10,05

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	42				Oliveto	1	7865	99,52 €	60,93 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	93				Oliveto	3	2780	10,05 €	10,05 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Il lotto di terreno risulta essere regolarmente coltivato ad oliveto

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 90 alberi di ulivo.
Presenta una superficie di circa 7865 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Il lotto di terreno è regolarmente coltivato ad uliveto, con circa 36 alberi di ulivo.
Presenta una superficie di circa 2780 mq ed è posto a circa 40 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Trapani	07/05/2003	588	3331
--	--	---------	------------	-----	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tasso ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tasso ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - STRADA FONTANASALSA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile confina a Nord con la particella 28, ad Est la particella 31, a Sud con la particella 188 e ad Ovest con la particella 42.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile confina a Nord con la particella 28, ad Est la particella 33, a Sud con la particella 187 e ad Ovest con la particella 19.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3160,00 mq	3160,00 mq	1	3160,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3160,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3160,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5230,00 mq	5230,00 mq	1	5230,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 14/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 85, Part. 33 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 3160 Reddito dominicale € 7,34 Reddito agrario € 7,34
Dal 14/12/2024 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 85, Part. 33 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 3160 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,33

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 85, Part. 42 Qualità Oliveto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 5230 Reddito dominicale € 44,57 Reddito agrario € 16,21
--	--	--

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	33				Incolto produttivo	U	3160	0,65 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	42				Oliveto	2	5230	44,57 €	16,21 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Il lotto di terreno risulta oggi incolto

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Il lotto di terreno risulta essere oggi incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Il lotto di terreno è sito nell'agro del Comune di Misiliscemi e ad esso si accede tramite strade interpoderali. Ad oggi si presenta incolto.
Presenta una superficie di circa 3160 mq.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Il lotto di terreno è sito nell'agro del Comune di Misiliscemi e ad esso si accede tramite strade interpoderali. Ad oggi si presenta incolto.
Presenta una superficie di circa 3160 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 13/02/2004

Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Percentuale interessi: 5,179 %

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 14/12/2023

N° repertorio: 1645

N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/03/2013

Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 15/03/2024

Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MISILISCEMI (TP) - CONTRADA BALOTELLA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Marcanzotta, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione, come da relazione notarile ipocatastale, risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 114, ad Est la particella 316, a Sud con la strada Marcanzotta e ad Ovest con la particella 564.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2150,00 mq	2150,00 mq	1	2150,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2021 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2150 Reddito dominicale € 9,99 Reddito agrario € 3,89
Dal 13/12/2024 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 76, Part. 119 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 2150 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,22

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
76	119				Incolto produttivo	U	2150	0,44 €	0,22 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno risulta essere oggi incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno risulta essere oggi incolto.
Presenta una superficie di circa 2150 mq ed è posto a circa 60 m s.l.m..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/10/1976	15469	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani		572	304
Dal 05/04/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	05/04/2004	10142	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2003	588	3331

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/02/2004
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 533
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 5,179 %
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 14/12/2023
N° repertorio: 1645
N° raccolta: 25612

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/03/2013
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 6917
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/03/2024
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 5815
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni il costo è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tasso ipotecaria euro 59,00).

Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 1350 euro), imposta di bollo (59 euro) e tasso ipotecaria (35 euro), per un totale di 1.444 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non risultano vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura a doppia falda e struttura in muratura portante. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce ad una corte comune a tutti gli edifici, ma accessorio di pertinenza unicamente delle particelle 238 e 239. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di pertinenza e di proprietà della stessa esecutata. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 239, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 32, Part. 238, Qualità Fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 269.971,20

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrature, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,80. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli

Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1200 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 960 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	281,22 mq	960,00 €/mq	€ 269.971,20	100,00%	€ 269.971,20
Valore di stima:					€ 269.971,20

Valore di stima: € 269.971,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.600,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 223.875,52

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,80. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli

Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le

sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1200 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 960 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Nella stima del lotto va considerata la regolarizzazione di difformità che emergono dal confronto con l'estratto di mappa, unico riferimento in possesso, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo all'immobile presso l'archivio del Comune di Trapani, nè essendo stata rinvenuta la planimetria catastale dell'immobile. Da tale confronto, si evince che l'edificio è formato in parte dalla particella 239 e in parte dalla particella 238.

L'immobile destinato a residenza, infatti, è formato in parte dalla particella 239 (per quanto riguarda ingresso-soggiorno, disimpegni e bagni) ed in parte dalla particella 238.

In particolare, quest'ultima, inizialmente di superficie pari a 53 mq, è stata divisa in due. Una porzione è stata annessa all'immobile residenziale con la realizzazione del disimpegno di 2,42 mq, del ripostiglio di 5,76 mq e di una camera da letto di 13,22 mq. La rimanente porzione della originaria particella 238, di superficie 22,34 mq, è rimasta destinata a magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole, indipendente dall'unità residenziale e con accesso soltanto da Sud, attraverso il terreno individuato alla particella 237.

La particella 237, di cui fa parte la corte esterna prospiciente il fabbricato, è un accessorio su cui hanno diritto unicamente le particelle 239 e 238, come si evince dalle visure catastali allegate.

L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc
L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura piana in latero cemento e struttura mista, realizzata in parte in muratura portante e in parte con telai in cemento armato. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce ad una corte comune a tutti gli edifici. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di proprietà della stessa esecutata. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di

Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 239, Qualità Fabbricato rurale al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 247, Sub. 2, Categoria A6

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

Valore di stima del bene: € 115.386,72

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,73. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli

Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1200 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 876 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	131,72 mq	876,00 €/mq	€ 115.386,72	100,00%	€ 115.386,72
				Valore di stima:	€ 115.386,72

Valore di stima: € 115.386,72

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.600,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 92.478,71

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,73. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 1200 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 876 euro/mq, valore assunto a base della stima. Nella stima del lotto va considerata la regolarizzazione di difformità che emergono dal confronto con l'estratto di mappa, unico riferimento in possesso, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo all'immobile presso l'archivio del Comune di Trapani, nè essendo stata rinvenuta la planimetria catastale dell'immobile. Esso, infatti, è formato in parte dalla particella 239, per quanto riguarda l'ingresso e l'adiacente soggiorno, ed in parte dalla particella 247, verosimilmente il sub 2. L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

L'immobile in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. L'immobile è formato dal solo piano terra con copertura a doppia falda Est-Ovest. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. All'immobile di cui al presente lotto 3, si accede dapprima dalla via pubblica tramite un vialetto carrabile che conduce alla corte comune ricadente nella particella 237. Da quest'ultima si raggiunge l'unità immobiliare in oggetto dal terreno retrostante, ricadente sempre all'interno della particella 237. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione, ma circondato da terreno agricolo di pertinenza e di proprietà della stessa esecutata. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani. L'immobile, inoltre, rientra tra i manufatti di interesse storico architettonico, regolamentato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 239, Qualità Fabbricato rurale - Fg. 32, Part. 240, Qualità Fabbricato rurale al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 67.773,30

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrate, presenza

di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,71. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli

Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 831 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 590 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	114,87 mq	590,00 €/mq	€ 67.773,30	100,00%	€ 67.773,30
Valore di stima:					€ 67.773,30

Valore di stima: € 67.773,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.600,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 52.007,31

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrature, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del

mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,71. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 831 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi 590 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Nella stima del lotto va considerata la regolarizzazione di difformità che emergono dal confronto con l'estratto di mappa, unico riferimento in possesso, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo all'immobile presso l'archivio del Comune di Trapani, nè essendo stata rinvenuta la planimetria catastale dell'immobile. Da tale confronto, si evince che l'edificio è formato dalla particella 240, in parte dalla particella 239, per circa 35 mq, e in parte dalla particella 247, verosimilmente il sub 1. L'impianto dell'immobile sembra anteriore al 01/09/1967. Tuttavia, non vi sono elementi che possano stabilire con certezza l'epoca in cui furono effettuate delle modifiche.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica, oltre che da un vialetto privato. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 230, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 11.020,80

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica, oltre che da un vialetto privato. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. Sul lotto di terreno insiste un piccolo magazzino realizzato senza alcun titolo edilizio e non sanabile poichè non sono soddisfatti i parametri edificatori per la zona in esame. L'immobile sorge in zona E.7 - zona agricola di rispetto e di tutela della architetture rurali del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 231, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 12.742,80

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le

sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	960,00 mq	11,48 €/mq	€ 11.020,80	100,00%	€ 11.020,80
Bene N° 5 - Terreno Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	1110,00 mq	11,48 €/mq	€ 12.742,80	100,00%	€ 12.742,80
Valore di stima:					€ 23.763,60

Valore di stima: € 23.763,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 20.199,06

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - via Adua, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita in via Adua, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 233, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 44.198,00

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Misiliscemi (TP) - via Adua, snc	3850,00 mq	11,48 €/mq	€ 44.198,00	100,00%	€ 44.198,00

Valore di stima:	€ 44.198,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 44.198,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.568,30

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

LOTTO 6

- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc**
 L'unità immobiliare in oggetto è sita lungo la strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 265, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.926,80
 La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il

valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	1910,00 mq	11,48 €/mq	€ 21.926,80	100,00%	€ 21.926,80
Valore di stima:					€ 21.926,80

Valore di stima: € 21.926,80

Valore finale di stima: € 21.926,80

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

LOTTO 7

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc
 L'unità immobiliare in oggetto è sita in strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 42, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 90.290,20

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le

sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita in strada Fontanasalsa, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Fontanasalsa. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno coltivato ad ulivi, con accesso dalla via pubblica. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani, come nel caso in esame. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 93, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 31.914,40

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le

sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa, snc	7865,00 mq	11,48 €/mq	€ 90.290,20	100,00%	€ 90.290,20
Bene N° 9 - Terreno Misiliscemi (TP) - strada Fontanasalsa,	2780,00 mq	11,48 €/mq	€ 31.914,40	100,00%	€ 31.914,40

snc					
Valore di stima:					€ 122.204,60

Valore di stima: € 122.204,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 103.873,91

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 11,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

LOTTO 8

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc
 L'unità immobiliare in oggetto è sita in contrada Balotella, snc, del Comune di Misiliscemi. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno oggi incolto, ma in passato destinato alla coltivazione di vigneti. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 33, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.316,80
 La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il

valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 5,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita in contrada Balotella, snc, del Comune di Misiliscemi. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno oggi incolto, ma con destinazione vigneto e uliveto. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.6 - zona delle colture specializzate del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 42, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 28.660,40

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 5,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	3160,00 mq	5,48 €/mq	€ 17.316,80	100,00%	€ 17.316,80
Bene N° 11 - Terreno Misiliscemi (TP) - contrada Balotella, snc	5230,00 mq	5,48 €/mq	€ 28.660,40	100,00%	€ 28.660,40
Valore di stima:					€ 45.977,20

Valore di stima: € 45.977,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 39.080,62

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 5,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - strada Marcanzotta, snc

L'unità immobiliare in oggetto è sita lungo la strada Marcanzotta, snc, del Comune di Misiliscemi, in contrada Rilievo. Si tratta, in particolare, di un lotto di terreno incolto, con accesso dalla via pubblica. La zona in cui sorge l'immobile è fuori dal centro abitato principale, in una zona a destinazione agricola caratterizzata soprattutto da case sparse o piccoli agglomerati urbani. Il lotto di terreno risulta privo di recinzione. L'immobile sorge in zona E.1 - zona agricola produttiva del P.R.G. del Comune di Trapani, ancora vigente nel Comune di Misiliscemi, regolamentato dall'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 76, Part. 119, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 11.782,00

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 5,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Misiliscemi (TP) - strada Marcanzotta, snc	2150,00 mq	5,48 €/mq	€ 11.782,00	100,00%	€ 11.782,00
				Valore di stima:	€ 11.782,00

Valore di stima: € 11.782,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 10.014,70

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a 5,48 euro/mq, valore assunto a base della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 01/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agosta Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Trapani
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Coefficienti di merito (Aggiornamento al 01/09/2025)