

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.
promossa da:

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Firmato Da: FABRIZIO GARUCCIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f579a86a2b18a31e24be93e57c7f7f35

In data 09/10/2025, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email: fabriziogaruccio@gmail.com, PEC: fabrizio.garuccio@ingpec.eu, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 418
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 434
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 161 sub 1 (oggi non più esistente)
- **Bene N° 4** - Terreno (ex Fabbricato) ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 161 sub 2
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 364
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 322
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 91
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 351
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 321
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 62

Tali beni costituiscono un unico ampio fondo rustico con fabbricato di civile abitazione e deposito attrezzi agricoli.

L'intero fondo è ubicato in zona periferica del Comune di Calatafimi Segesta ed è accessibile dalla S.S. 113, in una zona a carattere agricolo, con paesaggio collinare e contraddistinto da case sparse.

Il tutto come meglio descritto di seguito.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Fabbricato ad una elevazione terra, costituito da due porzioni.

La prima, realizzata in muratura portante, è stata costruita in assenza di titolo edilizio ma è stata altresì oggetto di rilascio della C.E. in sanatoria n.022/97.

La seconda porzione è realizzata in ampliamento alla prima ed è costituita da un fabbricato in c.a., realizzata anch'essa abusivamente ma non oggetto di sanatoria.

Oggi il fabbricato è suddiviso in due unità abitabili indipendenti.

La prima unità (A) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, riposto, disimpegno, letto e bagno, oltre ad una veranda coperta sulla facciata sud.

La seconda unità (B) è costituita da: ingresso (ex letto), cucina-pranzo, wc, disimpegno, letto, lettino, oltre ad una tettoia esterna posta sul prospetto ovest.

È presente altresì un piccolo vano ricavato dall'affiancamento dei due fabbricati, accessibile direttamente dall'esterno dal lato est.

A nord del fabbricato è presente altresì un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura e tetti a falde, destinato a deposito attrezzi agricoli, censito in catasto nella medesima particella.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 434.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 28.105,00 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo ed in piccola parte ad uliveto.

Una porzione è occupata dalla stradella privata, che si diparte dalla S.S.113 e che consente l'accesso all'intero lotto ed ai fabbricati descritti al bene 1.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Area con porzione di fabbricato rurale demolito in territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo contraddistinto in catasto al F. 45 part. 161 sub 1.

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

Particella di terreno libero sito nel territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo derivante dalla demolizione di fabbricato identificato in Catasto al foglio 45 part. 161 sub 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 364.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 4650 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (2739 mq) ed in parte ad uliveto (1911).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 322.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 6050 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (5822 mq) ed in parte ad uliveto (228).

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO
F. 45 PART. 91**

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 91.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7340 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (6788 mq) ed in parte ad uliveto (552).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F.
45 PART. 351**

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 351.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 1620 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (380 mq) ed in parte ad uliveto (1240).

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F.
45 PART. 321**

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 321.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7130 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (1928 mq) ed in parte ad uliveto (5202).

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO
F. 45 PART. 62**

Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 62.

Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 22590 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (20252 mq) ed in parte ad uliveto (2338).

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'intero fondo oggetto della presente relazione confina: a Sud con la strada nazionale SS 113; a Est con aventi causa **** Omissis **** e coeredi, e con aventi causa di **** Omissis ****, a Nord con terre dell'ex feudo Fontanelle degli eredi **** Omissis **** e a Ovest con aventi causa **** Omissis ****.

Di seguito si riportano i confini di ciascuna particella oggetto della presente relazione.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Il fabbricato in oggetto risulta inserito all'interno del lotto di maggiore estensione interamente di proprietà della debitrice esecutata. In particolare il fabbricato risulta insistente sulla particella 434 (Bene 2).

La particella 418 risulta inserita e confinante su tre lati con la particella 434, mentre ad est confina con la particella 394 del foglio 45 di proprietà di altra ditta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella in oggetto confina a sud con la S.S. 113, ad ovest con le particelle 311, 269, 296, 157, 491, 358 e 90 del f. 45, tutte di proprietà di terzi; a nord con le part. 161 (Beni 3 e 4 della presente relazione), 364 (Bene 5) e 322 (Bene 6). Inoltre confina con la particella 418 (Bene 1), in cui catastalmente sono raffigurati i fabbricati insistenti sul lotto.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella 161 in oggetto confina a sud con la part. 434 (Bene 2), ad ovest con la part. 90 del f. 45 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 91 (Bene 7 della presente relazione); ad est con la part. 364 (Bene 5).

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella 161 in oggetto confina a sud con la part. 434 (Bene 2), ad ovest con la part. 90 del f. 45 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 91 (Bene 7 della presente relazione); ad est con la part. 364 (Bene 5).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

La particella in oggetto risulta interclusa tra particelle tutte di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della presente relazione.

In particolare confina: a sud con la part. 434 del F45; ad ovest con la part. 161, 434 e 91; ad est con le particelle 322,321 e 351; a nord con la part. 91.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322

La particella in oggetto confina: a sud con la part. 434 del F.45 (Bene 2); ad ovest con la part. 364 (Bene 5); a nord con la part. 321 (Bene 9); ad est con le particelle 477, 223 e 450, di proprietà di altra ditta.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91

La particella in oggetto confina: a sud in parte con la part. 161 (Bene 3-4) e in parte con la part. 364 del F.45 (Bene 5); ad ovest con la part. 90 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 62 (Bene 10); ad est con la particella 321 (Bene 9).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351

La particella in oggetto risulta interclusa tra particelle tutte di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della presente relazione.
In particolare confina: a sud, ad est e a nord con la part. 321 del F45; ad ovest con la part. 364.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321

La particella in oggetto confina: a sud con la part. 322 del F.45 (Bene 6); ad ovest con le part. 364 (Bene 5), 351 (Bene 8) e 91 (Bene 7); a nord con la part. 91 (Bene 7); ad est con le particelle 94 e 450 di proprietà di altra ditta.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

La particella in oggetto confina: a sud con la part. 91 (Bene 7); ad ovest con le part. 61 e 90 del F. 45 di proprietà di altre ditte; a nord con le part. 57 e 27 del foglio 44, entrambe di altra ditta; ad est con le particelle 63, 272, 273, 68, 92, 93, 323, 94 del foglio 45, di proprietà di terzi.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato terrano (oggetto di sanatoria)	140,21 mq	169,00 mq	1	169,00 mq	2,80 m	T
Veranda LATO SUD	37,37 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				181,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,60 mq		

Trattasi di immobile costituito da un corpo di fabbrica oggetto di sanatoria edilizia.

Successivamente al rilascio della sanatoria, in adiacenza al fabbricato sanato è stato costruito un nuovo corpo di fabbrica terrano in assenza di titolo edilizio.

Inoltre la parte sanata è stata oggetto di frazionamento, con annessione della parte frazionata al volume edificato abusivamente. Ciò ha comportato la realizzazione di due unità indipendenti, descritte nella presente relazione come "unità A" e "unità B" (vedasi elaborato grafico allegato).

Ai fini della determinazione della consistenza, per la stima, si è tenuto conto solo della parte che è stata oggetto di rilascio di sanatoria edilizia, in quanto per la parte in ampliamento deve prevedersi la messa in pristino.

Non si è altresì conteggiato il deposito attrezzi, in quanto costruito anch'esso senza titolo.

L'altezza utile della veranda, sopra indicata, è la media tra il minimo di 2,66 m ed il massimo di 3,23 m.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	28105,00 mq	28105,00 mq	1	28105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28105,00 mq		

Si precisa che una parte della superficie è in effetti occupata dai fabbricati individuati al Catasto fabbricati al F. 45 particella 418. Ai fini della stima si è tenuto conto della consistenza catastale.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione fabb. rurale demolito	0,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

Trattandosi di un fabbricato rurale non più esistente, non è stato considerato nella stima.
Per la consistenza della particella originaria si rimanda al Bene 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	760,00 mq	760,00 mq	1	760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				760,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella indicata nella visura catastale del F. 45 part. 161 del Catasto terreni, in quanto il fabbricato anticamente presente sulla particella è stato demolito.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4650,00 mq	4650,00 mq	1	4650,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4650,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6050,00 mq	6050,00 mq	1	6050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6050,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7340,00 mq	7340,00 mq	1	7340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7340,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1620,00 mq	1620,00 mq	1	1620,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1620,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1620,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7130,00 mq	7130,00 mq	1	7130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7130,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	22590,00 mq	22590,00 mq	1	22590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22590,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 418 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,77 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 418 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 418 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 207 mq Rendita € 570,68 Piano T

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO
F. 45 PART. 434**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 23/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 261 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 19 70 Reddito dominicale € 189,88 Reddito agrario € 90,81
Dal 23/09/2009 al 07/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 434 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 81 05 Reddito dominicale € 166,92 Reddito agrario € 79,83
Dal 07/12/2012 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 434, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 42 69 Reddito dominicale € 23,15 Reddito agrario € 19,84
Dal 07/12/2012 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 434, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 38 36 Reddito dominicale € 141,57 Reddito agrario € 67,71

Dal 24/11/2011 è stata inserita la seguente annotazione:

"di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIÀ UTILIZZATO AL CEU".

In effetti l'immobile insistente sulla particella è quello già iscritto al Catasto al F. 45 part. 418.

Tuttavia d'ufficio è stato attribuito l'identificativo catastale di F.45 part. 483 sub 1-2-3 con tanto di classamento.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 26/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 161, Sub. 1 Qualità PORZ RUR FP Superficie (ha are ca) 0 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Nella visura catastale si legge: Variazione del 30/04/2013 Pratica n. TP0060909 in atti dal 30/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4288.1/2013)

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 161, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 0,31 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 30/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 161, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 139,44 Piano T-1
Dal 30/04/2013 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 161 Qualità FABB PROMIS Superficie (ha are ca) 00 07 60
Dal 16/12/2021 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 60 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 1,18

Si precisa che nel catasto fabbricati il sub 2 della part. 161 del F. 45 era intestato ancora alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuna proprietaria per 1/2, da cui la signora **** Omissis **** ha acquistato i beni.

Nella visura del Catasto Terreni di Calatafimi Segesta al Foglio 45 Particella 161, si legge la seguente annotazione:

"di immobile: COMPRENDE LA 161 SUB 2 E VARIA DI DESTINAZIONE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2021.0137573 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA2271.2021.0000144)".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 364 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 46 50 Reddito dominicale € 25,22 Reddito agrario € 14,41
Dal 16/12/2021 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 364, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 11 Reddito dominicale € 10,36 Reddito agrario € 8,88
Dal 16/12/2021 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 364, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 27 39 Reddito dominicale € 14,15 Reddito agrario € 4,24

Dal 16/12/2021 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: *Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2021.0137573 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA2271.2021.0000144).*"

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO
F. 45 PART. 322**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 322 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 60 50 Reddito dominicale € 20,31 Reddito agrario € 9,37
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 322, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 28 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 1,06
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 322, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 58 22 Reddito dominicale € 19,54 Reddito agrario € 9,02

Dal 09/12/2010 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: *VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010).*"

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F.
45 PART. 91**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 73 40 Reddito dominicale € 24,64 Reddito agrario € 11,37
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 91, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 52 Reddito dominicale € 2,99 Reddito agrario € 2,57
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 91, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 67 88 Reddito dominicale € 22,79 Reddito agrario € 10,52

Dal 09/12/2010 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: **VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010).**"

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 20 Reddito dominicale € 5,44 Reddito agrario € 2,51
Dal 16/12/2021 al 15/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 351 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 16 20 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 7,53
Dal 15/12/2024 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 351, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 80 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,59
Dal 15/12/2024 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 351, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 40 Reddito dominicale € 6,72 Reddito agrario € 5,76

Dal 15/12/2024 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: **Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 30/07/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0198898 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA2271.2024.0001250).**"

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 321 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 71 30 Reddito dominicale € 23,94 Reddito agrario € 11,05

Dal 16/12/2021 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 321, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 52 02 Reddito dominicale € 28,21 Reddito agrario € 24,18
Dal 16/12/2021 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 321, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 28 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 2,99

Dal 16/12/2021 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2021.0137573 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA2271.2021.0000144)."

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1978 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 62 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 25 90 Reddito dominicale € 75,83 Reddito agrario € 35,00
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 62, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 38 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 10,87
Dal 09/12/2010 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 62, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 02 52 Reddito dominicale € 67,99 Reddito agrario € 31,38

Dal 09/12/2010 è stata inserita la seguente annotazione:

"di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)."

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	418			A2	6	6,5 vani	207 mq	570,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Inoltre sussiste una difformità nella collocazione della particella 418 rispetto alla effettiva posizione del fabbricato.

Si precisa altresì che nella planimetria catastale, oltre al fabbricato principale è raffigurato un deposito attrezzi. In effetti trattasi di un corpo di fabbrica in muratura con copertura in lastre di eternit, che risulta costruito in assenza di titolo edilizio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

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
45	434		AA		Seminativo	1	02 38 36	141,57 €	67,71 €	
45	434		AB		Oliveto	3	00 42 69	23,15 €	19,84 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I fabbricati descritti al F. 45 part. 418 del Catasto Fabbricati sono in effetti collocati su sedime ricadente nella particella 434.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

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
45	161	1			PORZ RUR FP		0	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato rurale descritto al F. 45 part. 161 sub 1 è in atto non più esistente.

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO - 45 PART. 161 SUB 2

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
45	161				Seminativo	2	00 07 60	3,93 €	1,18 €	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo si è verificato che si tratta di terreno libero.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

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
45	364		AA		Seminativo	2	00 27 39	14,15 €	4,24 €	
45	364		AB		Oliveto	3	00 19 11	10,36 €	8,88 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322

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
45	322		AA		Seminativo	3	00 58 22	19,54 €	9,02 €	
45	322		AB		Oliveto	3	00 02 28	1,24 €	1,06 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91

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
45	91		AA		Seminativo	3	00 67 88	22,79 €	10,52 €	
45	91		AB		Oliveto	3	00 05 52	2,99 €	2,57 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351

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
45	351		AA		Seminativo	2	00 03 80	1,96 €	0,59 €	
45	351		AB		Oliveto	3	00 12 40	6,72 €	5,76 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321

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
45	321		AA		Seminativo	3	00 19 28	6,47 €	2,99 €	
45	321		AB		Oliveto	3	00 52 02	28,21 €	24,18 €	

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

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
45	62		AA		Seminativo	3	02 02 52	67,99 €	31,38 €	
45	62		AB		Oliveto	3	00 23 38	12,68 €	10,87 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

La particella 418, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, risulta non allineata con la reale posizione dell'immobile.

Inoltre catastalmente risulta raffigurato in planimetria un deposito attrezzi terrano, ubicato anch'esso in effetti nella particella 434 descritta al Bene 2, costruito in assenza di titolo edilizio ed avente struttura in muratura e copertura con pannelli di fibrocemento (eternit).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

L'originaria particella 261 del F. 45 è stata oggetto di un frazionamento nel 2009, per l'inserimento in mappa dei fabbricati insistenti nella proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

Tale frazionamento ha generato le particelle 434 in oggetto e la part. 418 (Bene 1).

Tuttavia la particella 418 su cui è ubicato il fabbricato in oggetto risulta non allineata con la reale posizione dell'immobile e pertanto tali fabbricati insistono in effetti su area ricadente nella part. 434.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91

Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge:

"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge:

"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".

Pertanto dal punto urbanistico, l'intera superficie della particella risulta asservita al fabbricato oggetto di sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Il fabbricato è in pessime condizioni di conservazione.

Le pareti sono contraddistinte dalla presenza di quadro fessurativo diffuso, i pavimenti di diversi ambienti sono sconnessi.

Le finiture esterne ed interne sono in cattivo stato di manutenzione, così come gli infissi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

Il terreno non è in atto oggetto di colture nella parte a seminativo.

La stradella poderale di accesso alla proprietà risulta dissestata.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Il fabbricato rurale presente all'atto dell'acquisto non è più esistente ed il terreno di sedime è libero.

Si rimanda alla descrizione del Bene 4 della presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

Il fabbricato originariamente presente all'atto dell'acquisto non è più esistente ed il terreno di sedime è libero.

BENI N° 5, 6, 7, 8, 9, 10 - TERRENI UBICATI A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364, 322, 91, 351, 321, 62

Trattasi di terreni agricoli, in parte destinati a seminativo, in parte incolti, in parte occupati da uliveti.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Trattasi di un fabbricato realizzato in parte con struttura in muratura portante e in parte con pilastri e travi in c.a.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco, gli infissi esterni sono in legno muniti di oscuri a battente.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei servizi.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434

Trattasi di terreno agricolo impiantato in minima parte a uliveto e in parte seminativo.

La particella è attraversata da una stradella interpodere non asfaltata.

Il terreno è acclive e non è recintato, fatta eccezione per la porzione prospettante sulla SS113 che presenta una recinzione con paletti e rete metallica ed un cancello in ferro a due ante a battente incernierate a due pilastri in c.a.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

In atto trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo.

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2

In atto trattasi di terreno agricolo destinato a seminativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364

Trattasi di terreno agricolo impiantato in parte a uliveto e in parte seminativo.

Il terreno è acclive e non è recintato.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322

Trattasi di terreno agricolo impiantato in piccola parte a uliveto ed in parte a seminativo.
Il terreno è acclive e non è recintato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91

Trattasi di terreno agricolo impiantato in piccola parte a uliveto ed in parte a seminativo.
Il terreno è acclive e non è recintato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351

Trattasi di terreno agricolo impiantato in parte a uliveto ed in parte a seminativo.
Il terreno è acclive e non è recintato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321

Trattasi di terreno agricolo impiantato in piccola parte a uliveto ed in parte a seminativo.
Il terreno è acclive e non è recintato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

Trattasi di terreno agricolo impiantato in piccola parte a uliveto ed in parte a seminativo.
Il terreno è molto acclive e non è recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge.

Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.



La provenienza è unica per tutti i beni oggetto della presente relazione. Di seguito viene descritta in dettaglio.

BENI DAL N° 1 AL N° 10 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1978	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/03/1978	69030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI DAL N° 1 AL N° 10 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI UBICATI A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 04/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti ai beni dal n. 1 al n.10:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Como il 13/12/2017
Reg. gen. 22451 - Reg. part. 2101
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 101.426,20

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 04/07/2025
Reg. gen. 14390 - Reg. part. 12143
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calatafimi Segesta, V° Settore Territorio-ambiente e servizi a rete, in data 10/03/2026:

"[...] secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DRU del 30/10/2001, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 161, 62, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 ricade zona "Em" Area di mantenimento del paesaggio agrario regolata dall'art. 37 delle N.T.A, una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;

Si precisa che una parte del terreno identificato catastalmente dalla particella 62 ricade in Area con livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani adottati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del R.D. 1357/1940 con D.A. 6683 del 29/10/2016 e modificato con D.A. 2694 del 15 giugno 2017;

Secondo il Piano Straordinario di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) giusto Decreto del Presidente della Regione n. 230 del 04 Giugno 2007, il terreno individuato nel foglio 45 particelle 161-364-351 e parte del terreno identificato dalle particelle 91-321-322-434-418- ricade in aree suscettività d'uso totalmente limitata, non edificabili (cfr. Studio Geologico) aree P4 e P3 P.A.I.;

Si precisa ancora che una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta essere stato percorso dal fuoco nell'incendio del 2019, ai sensi dell'art. 10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi, n.235 del 21/11/2000, giusta delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.25 del 14/09/2021 e per presa visione del portale www.sitr.regione.sicilia.it;

Inoltre secondo le previsioni della variante al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare n.48 del 30-10-2024, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 161, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 e una parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E1" Aree agricole regolata dall'art. 25 delle N.T.A. mentre la rimanente parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E2" Aree agricole di interesse ambientale regolata dall'art. 26 delle N.T.A., in questa zona, "E2", non è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica".

Nella variante al PRG adottata nel 2024, nelle NTA si legge:

"Art. 25

Sottozona E1- Aree agricole

Sono le parti del territorio comunale che hanno mantenuto il loro carattere originario, agricolo o naturale, essendo state poco interessate da processi di urbanizzazione ed edificazione.

Compatibilmente con il sistema dei vincoli agenti in tali zone possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, impianti o manufatti edilizi per interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo e simili, e, al di fuori delle aree classificate come non idonee, impianti per la produzione di energia elettrica.

Nell'ambito delle zone agricole E1, nelle tavole di piano, sono perimetrare alcune aree nelle quali, al fine di tutelare l'aspetto paesaggistico e conservare le colture tradizionali dei luoghi, è vietata la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nelle zone E1, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.19/2020 e s.m. e i., da parte di imprenditori artigiani o soggetti comunque titolati, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali (materiali lapidei per le costruzioni, arenarie, energia eolica e solare), nei limiti e con le prescrizioni contenute nell'art. 37 della L.R. 19/2020 e smi.

La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq;*
- gli edifici non possono comprendere più di un piano fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 5,50;*
- il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.*
- i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;*

• il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;

• va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli professionali, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,07 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra.

È ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa.

Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, commerciali e turistici.

In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda.

Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati alla data di adozione del piano, ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ad eccezione della residenza, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente.

È consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo o regolarizzati, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione.

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento.

Nelle zone E1 è infine ammessa, previo parere favorevole della azienda sanitaria competente, la realizzazione di gattili e canili, nonché, subordinatamente alla approvazione da parte del Consiglio comunale, la realizzazione di cimiteri per animali di affezione.

Nelle zone E1, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici e impianti sportivi, con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità

realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune.

Nelle aree libere è consentita, per singolo permesso di costruire, la realizzazione, da parte dei proprietari dei fondi, di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico senza volume, quali parcheggi e relativa viabilità, verde attrezzato e sportivo, attrezzature per lo svago e simili. La realizzazione di tali attrezzature non può comportare in ogni caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti alla data di adozione del presente piano e deve essere eseguita adottando accorgimenti tali da garantire la permeabilità dei suoli interessati. E' fatto obbligo in particolare di piantumare a verde una superficie non inferiore al 30% di quella complessivamente impegnata per l'intervento. E' ammessa la realizzazione di volumi accessori nei limiti di un indice di edificazione pari a 0,03 mc/mq.

Art. 26 - Sottozona E2 - Aree agricole di interesse ambientale

Sono le parti del territorio comunale che manifestano caratteri di particolare interesse sotto il profilo ambientale o paesaggistico e per tale ragione devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

Compatibilmente con il regime vincolistico esistente, nelle zone E2 è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali destinati ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nel rispetto degli indici e parametri definiti per le zone E1, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 37 della L.R. 19/2020, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni paesaggistici. E' ammessa la realizzazione di parchi urbani e suburbani.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree ricadenti nella sottozona E2 potranno essere oggetto di piani di dettaglio, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

In tali sottozone non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica."

Si richiama altresì quanto riportato agli art. 17, 18, 19 e 21 del PAI:

"Articolo 17 - Verifica di compatibilità di interventi o attività in aree perimetrate

17.1. La realizzazione di interventi, compresi quelli di mitigazione e consolidamento, e lo svolgimento di specifiche attività nelle aree classificate dal P.A.I. in condizioni di pericolosità e di sito d'attenzione, sono subordinati ad una verifica di compatibilità con gli obiettivi del Piano, e devono garantire il rispetto delle procedure e delle limitazioni previste dalle presenti norme.

17.2. La verifica di compatibilità si conclude con un "parere di compatibilità" rilasciato sulla base di un apposito "studio di compatibilità". La procedura può essere avviata da soggetti pubblici (Enti Locali, Enti pubblici e società di pubblico servizio) e privati. Nel caso di soggetti privati la richiesta di parere deve essere presentata per il tramite del Comune, e da questi formalmente condivisa per gli aspetti di competenza.

17.3. Per le aree a pericolosità "P3" e "P4", e per i "siti di attenzione" il parere di compatibilità è rilasciato dall'Autorità competente.

Il parere è rilasciato con le modalità e nei casi previsti dalle presenti norme. Ai fini del rilascio del parere gli Enti Locali, gli Enti pubblici e le società di pubblico servizio, trasmettono uno studio di compatibilità che, sulla base di indagini di dettaglio, e con riferimento alle specifiche tematiche coinvolte (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), permette di effettuare valutazioni sull'ammissibilità delle attività e/o degli interventi proposti. Lo studio di compatibilità deve essere redatto sulla base degli indirizzi contenuti in Appendice B, C e D.

17.4. Nelle aree a pericolosità "P0", "P1" e "P2" è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici (generalisti, attuativi e di settore) vigenti, corredati da studi e indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore. Il parere di compatibilità viene rilasciato dagli Enti preposti al rilascio del provvedimento finale di autorizzazione/concessione che si dovranno avvalere di figure professionali competenti.

17.5. Gli studi e le indagini di cui ai punti 17.3 e 17.4 (di tipo geomorfologico, idraulico o di morfodinamica costiera, a seconda del tipo di pericolosità), sono effettuati ai sensi della normativa in vigore ed estesi ad un ambito (morfologico o ad un tratto di versante o di corso d'acqua o di costa) significativo. Tali studi devono tenere conto

degli elaborati cartografici del P.A.I., con riferimento alle diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), onde identificare le interazioni fra le opere previste dagli strumenti urbanistici e il contesto idrogeologico e verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area.

17.6. Ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo per specifici interventi e/o attività da effettuare nelle aree di cui al comma precedente, gli studi previsti dalle vigenti norme devono tenere conto delle previsioni del P.A.I. per le diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica, e morfodinamica costiera), onde verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area. Il parere di compatibilità è allegato al provvedimento di autorizzazione/concessione.

17.7. Nel caso di opere pubbliche d'interesse strategico, l'acquisizione del parere di compatibilità il cui studio preveda un aggiornamento del Piano è subordinato alla valutazione preliminare indicata al punto 16.2.

17.8. Nel caso di interventi da effettuare in area perimetrata P.A.I. i relativi progetti dovranno dimostrare l'assenza di effetti negativi sull'assetto idraulico, sulla dinamica costiera, sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti, prevedendo, se necessario, eventuali misure idonee ad annullare tali effetti."

"Articolo 18 - Verifica di compatibilità per le opere in sanatoria

18.1. Ai fini del rilascio della eventuale concessione in sanatoria per opere abusive che si trovano in aree perimetrata dal P.A.I., e con riferimento alle procedure, si applica quanto previsto dall'articolo precedente con le limitazioni e i vincoli di cui al presente articolo.

18.2. Fermi restando gli obblighi e i vincoli imposti dalla vigente normativa di settore in materia urbanistica, può essere rilasciato parere favorevole di compatibilità per opere abusive ricadenti in area P.A.I. solo nel caso in cui siano stati realizzati interventi di mitigazione del rischio o siano presenti elementi di mitigazione del rischio, che elevino i livelli di sicurezza e rendano l'opera compatibile con la pericolosità esistente ed in grado di assicurare l'incolumità delle persone. Di tale parere, se espresso da un Ente diverso dall'Autorità competente, se ne potrà tenere conto in sede di aggiornamento del P.A.I., solo se condiviso dalla stessa Autorità competente.

18.3. Per l'esame delle pratiche di sanatoria, al fine di individuare al meglio le problematiche del dissesto in cui ricadono e per far sì che siano scelte le soluzioni più efficaci per la salvaguardia del territorio considerando l'impatto cumulativo che il complesso dei manufatti esistenti ha sull'areale, le stesse dovranno essere trasmesse dall'Amministrazione comunale all'Autorità competente in maniera organica raggruppate per aree interessate dallo stesso areale di pericolosità ed accompagnate da una dichiarazione del Sindaco in cui si attesti l'assenza di ulteriori pratiche nella stessa area."

"Articolo 19 - Interventi sugli edifici esistenti nelle aree perimetrata

19.1. Nelle aree perimetrata nel PAI gli interventi di conservazione e recupero degli edifici esistenti consentiti dagli articoli seguenti devono comunque essere accompagnati da opere in grado di assicurare l'incolumità delle persone, di rendere gli edifici e le infrastrutture non vulnerabili agli eventi che determinano le condizioni di pericolosità, e resilienti. Le attività consentite e gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso non devono comportare un incremento della presenza di persone.

In particolare, nel caso di pericolosità da alluvione o da inondazione marina, sono adottate tecniche per rendere le costruzioni resistenti alle inondazioni (flood proofing).

Nel caso di pericolosità geomorfologica o idraulica sono applicati i principi di invarianza idraulica e idrologica rispetto alle condizioni prefigurabili prima della trasformazione urbanistica. (cfr appendice C.)"

"Articolo 21

Aree a pericolosità molto elevata (P4) ed elevata (P3)

21.1. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) sono vietati:

- a) gli interventi di nuova edificazione privata, seppur previsti dagli strumenti urbanistici;
- b) scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività sul territorio che possano esaltare il livello di pericolosità, ad eccezione degli interventi consentiti elencati al comma successivo; nel caso di aree soggette a pericolosità da crollo tali attività devono essere valutate caso per caso previa procedura di compatibilità;

c) la localizzazione delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione", nell'ambito dei Piani di Emergenza di Protezione Civile;

d) nuove infrastrutture di trasporto o di servizio;

e) nuove attività di escavazione e/o prelievo di materiale sciolto o litoide se non in riferimento ad attività di cava oggetto di regolare autorizzazione;

f) gli impianti di qualunque deposito anche provvisorio e/o discarica di materiali, rifiuti o simili.

21.2. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) sono consentiti:

a) interventi di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale;

b) gli interventi di miglioramento statico, di adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione parziale nel rispetto della volumetria e della sagoma esistenti;

c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, come definiti dalla vigente normativa di settore, e senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

L'immobile è stato oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85, rilasciata dal Comune di Calatafimi Segesta in data 03/03/1997 al n.022/97.

In occasione del sopralluogo peritale, si è accertato che il fabbricato è stato trasformato rispetto a quanto raffigurato nel progetto approvato in sanatoria.

Infatti:

- in adiacenza al fabbricato originario, sanato, è stato costruito un ulteriore corpo di fabbrica con struttura intelaiata in c.a., della superficie in pianta di circa 50 mq lordi;

- l'originario fabbricato è stato frazionato in due parti; una porzione è stata a sua volta fusa con la parte realizzata abusivamente in ampliamento; pertanto oggi sono presenti due unità distinte e con accessi indipendenti.

- sono state modificate le aperture posizionate lungo i prospetti.

- sulla facciata lato ovest è presente una tettoia in legno e superiore manto di lastre di eternit, realizzata senza titolo edilizio.

Inoltre nei pressi del fabbricato sono presenti altri corpi di fabbrica minori, realizzati con strutture precarie.

Dal punto di vista urbanistico e normativo, il sottoscritto ritiene che le difformità riscontrate nella porzione già oggetto di sanatoria possano essere regolarizzate, trattandosi di modifiche interne.

Per quanto riguarda i volumi aggiuntivi edificati abusivamente, il lotto ricade in zona P3 e P4 del PAI e pertanto deve prevedersi la messa in pristino dei luoghi.

Per tale intervento si stima un costo di € 20.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

Dal punto di vista urbanistico, si richiama quanto già descritto per il Bene 1, in quanto i fabbricati che insistono sulla part. 434 sono quelli già descritti e iscritti in Catasto Fabbricati nella part. 418.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge:

"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO

Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge:

"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dei terreni agricoli, si è fatto riferimento alle quotazioni unitarie fornite dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della società Exeo, riferite all'anno 2025 per il territorio di Calatafimi-Segesta.

Con l'utilizzazione di opportuni parametri è stato possibile "modulare" i valori riscontrati per adeguarli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno è stata desunta da tabelle fornite da letteratura e dall'Osservatorio, contenenti i criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico), distinte per coltura.

I giudizi qualitativi sulle caratteristiche dei vari beni sono stati attribuiti in occasione dei sopralluoghi peritali dal sottoscritto Esperto stimatore.

Nelle particelle ove sono presenti due colture, il valore al mq del terreno è stato determinato come media ponderale del valore unitario del terreno destinato a seminativo e di quello destinato ad uliveto.

I beni oggetto della presente relazione sono contraddistinti da alcune difformità di natura catastale, relative alla errata collocazione dei corpi di fabbrica presenti sul lotto nelle relative particelle.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserire tutti i beni in un unico lotto, agevolando il successivo riordino dal punto di vista catastale.

Pertanto il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Fabbricato ad una elevazione fuori terra, costituito da due porzioni. La prima, realizzata in muratura portante, è stata costruita in assenza di titolo edilizio ma è stata altresì oggetto di rilascio della C.E. in sanatoria n.022/97. La seconda porzione è realizzata in ampliamento alla prima ed è costituita da un fabbricato in c.a., realizzata anch'essa abusivamente ma non oggetto di sanatoria. Oggi il fabbricato è suddiviso in due unità abitabili indipendenti. La prima unità (A) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, riposto, disimpegno, letto e bagno, oltre ad una veranda coperta sulla facciata sud. La seconda unità (B) è costituita da: ingresso (ex letto), cucina-pranzo, wc, disimpegno, letto, lettino, oltre ad una tettoia esterna posta sul prospetto ovest. È presente altresì un piccolo vano ricavato dall'affiancamento dei due fabbricati, accessibile direttamente dall'esterno dal lato est. A nord del fabbricato è presente altresì un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura e tetti a falde, destinato a deposito attrezzi agricoli, censito in catasto nella medesima particella.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 418, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Nella determinazione del valore dell'immobile, si è tenuto in debito conto delle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e degli oneri necessari per la bonifica dalle parti realizzate in eternit, oltre che della messa in pristino delle parti abusive.
Valore di stima del bene: € 45.400,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 434. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 28.105,00 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo ed in piccola parte ad uliveto. Una porzione è occupata dalla stradella privata, che si diparte dalla S.S.113 e che consente l'accesso all'intero lotto ed ai fabbricati descritti al bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 434, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 434, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.072,35
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Area con porzione di fabbricato rurale demolito in territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo contraddistinto in catasto al F. 45 part. 161 sub 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Sub. 1, Qualità PORZ RUR FP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno libero sito nel territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo derivante dalla demolizione di fabbricato identificato in Catasto al foglio 45 part. 161 sub 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 630,80
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 364. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 4650 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (2739 mq) ed in parte ad uliveto (1911).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 364, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 364, Porz. AB, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 6.882,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 322. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 6050 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (5822 mq) ed in parte ad uliveto (228).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 322, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 322, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.384,50
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 91. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7340 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (6788 mq) ed in parte ad uliveto (552).
91, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.973,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 351. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 1620 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (380 mq) ed in parte ad uliveto (1240).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 351, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 351, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.304,80
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 321. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7130 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (1928 mq) ed in parte ad uliveto (5202).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 321, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 321, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.117,40
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 62. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 22590 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (20252 mq) ed in parte ad uliveto (2338).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 62, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 62, Porz. AB, Qualità Oliveto
Valore di stima del bene: € 19.201,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	181,60 mq	250,00 €/mq	€ 45.400,00	100,00%	€ 45.400,00
Bene N° 2 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	28105,00 mq	1,07 €/mq	€ 30.072,35	100,00%	€ 30.072,35
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	760,00 mq	0,83 €/mq	€ 630,80	100,00%	€ 630,80
Bene N° 5 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	4650,00 mq	1,48 €/mq	€ 6.882,00	100,00%	€ 6.882,00
Bene N° 6 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	6050,00 mq	0,89 €/mq	€ 5.384,50	100,00%	€ 5.384,50
Bene N° 7 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	7340,00 mq	0,95 €/mq	€ 6.973,00	100,00%	€ 6.973,00
Bene N° 8 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	1620,00 mq	2,04 €/mq	€ 3.304,80	100,00%	€ 3.304,80
Bene N° 9 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	7130,00 mq	1,98 €/mq	€ 14.117,40	100,00%	€ 14.117,40
Bene N° 10 - Terreno Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo	22590,00 mq	0,85 €/mq	€ 19.201,50	100,00%	€ 19.201,50
				Valore di stima:	€ 131.966,35

Valore complessivo di stima: € 131.966,35

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (messa in pristino delle parti abusive e bonifica)	20.000,00	€
Deprezzamento del 15% previsto dalla procedura	15,00	%

Valore complessivo finale di stima: € 92.171,40

L'originaria particella 261 del F. 45 ha originato le odierne part. 434 del Catasto terreni e la part. 418 del Catasto fabbricati.

Tuttavia confrontando la mappa catastale con l'aerofotogrammetria, risulta evidente un errore nel posizionamento della particella 418 in cui sono stati inseriti i corpi di fabbrica, rispetto alla loro effettiva ubicazione.

Pertanto tali corpi di fabbrica insistono su area di sedime che ricade nella particella 434 (Bene 2), mentre l'area contraddistinta dalla part. 418 è in effetti libera e contraddistinta solo dalla presenza di una porzione di stradella poderale di accesso dalla SS 113.

Inoltre nel pignoramento sono individuati i beni contraddistinti al Catasto Fabbricati al F. 45 part. 483 sub 1-2-3.

Da una lettura della visura catastale della part. 434 si legge la seguente annotazione:

"PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU; di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)"

Tale annotazione fa riferimento ai beni già classati con la particella 418. Trattasi pertanto di una ripetizione.

Nelle more che tale refuso sia in futuro corretto, il sottoscritto Esperto stimatore ha escluso i beni indicati al F. 45 part. 483 sub 1-2-3 dalla relazione di 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.

Erice, li 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 1 - Verbali di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato N° 2 - Titolo di proprietà
- ✓ Allegato N° 3 - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Allegato N° 4 - Elaborato grafico sanatoria
- ✓ Allegato N° 5 - Elaborato grafico da rilievo
- ✓ Allegato N° 6 - Estratto del foglio di mappa
- ✓ Allegato N° 7 - Sovrapposizione mappa catastale e aerofoto
- ✓ Allegato N° 8 - Visure catastali storiche
- ✓ Allegato N° 9 - Planimetrie catastali
- ✓ Allegato N° 10 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato N° 11 - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Allegato N° 12 - Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Fabbricato ad una elevazione terra, costituito da due porzioni.
La prima, realizzata in muratura portante, è stata costruita in assenza di titolo edilizio ma è stata altresì oggetto di rilascio della C.E. in sanatoria n.022/97. La seconda porzione è realizzata in ampliamento alla prima ed è costituita da un fabbricato in c.a., realizzata anch'essa abusivamente ma non oggetto di sanatoria. Oggi il fabbricato è suddiviso in due unità abitabili indipendenti. La prima unità (A) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, riposto, disimpegno, letto e bagno, oltre ad una veranda coperta sulla facciata sud. La seconda unità (B) è costituita da: ingresso (ex letto), cucina-pranzo, wc, disimpegno, letto, lettino, oltre ad una tettoia esterna posta sul prospetto ovest. È presente altresì un piccolo vano ricavato dall'affiancamento dei due fabbricati, accessibile direttamente dall'esterno dal lato est. A nord del fabbricato è presente altresì un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura e tetti a falde, destinato a deposito attrezzi agricoli, censito in catasto nella medesima particella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 418, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 434. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 28.105,00 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo ed in piccola parte ad uliveto. Una porzione è occupata dalla stradella privata, che si diparte dalla S.S.113 e che consente l'accesso all'intero lotto ed ai fabbricati descritti al bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 434, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 434, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Area con porzione di fabbricato rurale demolito in territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo contraddistinto in catasto al F. 45 part. 161 sub 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Sub. 1, Qualità PORZ RUR FP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno libero sito nel territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo derivante dalla demolizione di fabbricato identificato in Catasto al foglio 45 part. 161 sub 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 364. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 4650 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (2739 mq) ed in parte ad uliveto (1911).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 364, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 364, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 322. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 6050 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (5822 mq) ed in parte ad uliveto (228).



Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 322, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 322, Porz. AB, Qualità Oliveto

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

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 91. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7340 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (6788 mq) ed in parte ad uliveto (552).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 91, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 91, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 351. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 1620 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (380 mq) ed in parte ad uliveto (1240).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 351, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 351, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 321. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7130 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (1928 mq) ed in parte ad uliveto (5202).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 321, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 321, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo
Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 62. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 22590 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (20252 mq) ed in parte ad uliveto (2338).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 62, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 62, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calatafimi Segesta, V° Settore Territorio-ambiente e servizi a rete, in data 10/03/2026: "[...] secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DRU del 30/10/2001, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 161, 62, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 ricade zona "Em" Area di mantenimento del paesaggio agrario regolata dall'art. 37 delle N.T.A, una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta sottoposto a vincolo idrogeologico; Si precisa che una parte del terreno identificato catastalmente dalla particella 62 ricade in Area con livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani adottati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del R.D. 1357/1940 con D.A. 6683 del 29/10/2016 e modificato con D.A. 2694 del 15 giugno 2017; Secondo il Piano Straordinario di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) giusto Decreto del Presidente della Regione n. 230 del 04 Giugno 2007, il terreno individuato nel foglio 45 particelle 161-364-351 e parte del terreno identificato dalle particelle 91-321-322-434-418- ricade in aree suscettività d'uso totalmente limitata, non edificabili (cfr. Studio Geologico) aree P4 e P3 P.A.I.; Si precisa ancora che una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta essere stato percorso dal fuoco nell'incendio del 2019, ai sensi dell'art. 10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi, n.235 del 21/11/2000, giusta delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.25 del 14/09/2021 e per presa visione del portale www.sitr.regione.sicilia.it; Inoltre secondo le previsioni della variante al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare n.48 del 30-10-2024, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle

161, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 e una parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E1" Aree agricole regolata dall'art. 25 delle N.T.A. mentre la rimanente parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E2" Aree agricole di interesse ambientale regolata dall'art. 26 delle N.T.A., in questa zona, "E2", non è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica". Nella variante al PRG adottata nel 2024, nelle NTA si legge: "Art. 25 Sottozone E1- Aree agricole Sono le parti del territorio comunale che hanno mantenuto il loro carattere originario, agricolo o naturale, essendo state poco interessate da processi di urbanizzazione ed edificazione. Compatibilmente con il sistema dei vincoli agenti in tali zone possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, impianti o manufatti edilizi per interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo e simili, e, al di fuori delle aree classificate come non idonee, impianti per la produzione di energia elettrica. Nell'ambito delle zone agricole E1, nelle tavole di piano, sono perimetrare alcune aree nelle quali, al fine di tutelare l'aspetto paesaggistico e conservare le colture tradizionali dei luoghi, è vietata la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Nelle zone E1, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.19/2020 e s.m. e i., da parte di imprenditori artigiani o soggetti comunque titolati, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali (materiali lapidei per le costruzioni, arenarie, energia eolica e solare), nei limiti e con le prescrizioni contenute nell'art. 37 della L.R. 19/2020 e s.m. La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti: • l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq; • gli edifici non possono comprendere più di un piano fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 5,50; • il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00. • i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00; • il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; • va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti. E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli professionali, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,07 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra. E' ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa. Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, commerciali e turistici. In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda. Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati alla data di adozione del piano, ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ad eccezione della residenza, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente. E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo o regolarizzati, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione. E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale,



primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Nelle zone E1 è infine ammessa, previo parere favorevole della azienda sanitaria competente, la realizzazione di gattili e canili, nonché, subordinatamente alla approvazione da parte del Consiglio comunale, la realizzazione di cimiteri per animali di affezione. Nelle zone E1, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici e impianti sportivi, con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune. Nelle aree libere è consentita, per singolo permesso di costruire, la realizzazione, da parte dei proprietari dei fondi, di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico senza volume, quali parcheggi e relativa viabilità, verde attrezzato e sportivo, attrezzature per lo svago e simili. La realizzazione di tali attrezzature non può comportare in ogni caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti alla data di adozione del presente piano e deve essere eseguita adottando accorgimenti tali da garantire la permeabilità dei suoli interessati. E' fatto obbligo in particolare di piantumare a verde una superficie non inferiore al 30% di quella complessivamente impegnata per l'intervento. E' ammessa la realizzazione di volumi accessori nei limiti di un indice di edificazione pari a 0,03 mc/mq.

Art. 26 - Sottozona E2 - Aree agricole di interesse ambientale Sono le parti del territorio comunale che manifestano caratteri di particolare interesse sotto il profilo ambientale o paesaggistico e per tale ragione devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela. Compatibilmente con il regime vincolistico esistente, nelle zone E2 è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali destinati ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nel rispetto degli indici e parametri definiti per le zone E1, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 37 della L.R. 19/2020, nel rispetto del carattere insediativo rurale. Sono altresì consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni paesaggistici. E' ammessa la realizzazione di parchi urbani e suburbani. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree ricadenti nella sottozona E2 potranno essere oggetto di piani di dettaglio, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche. In tali sottozone non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica. Si richiama altresì quanto riportato agli art. 17, 18, 19 e 21 del PAI: "Articolo 17 - Verifica di compatibilità di interventi o attività in aree perimetrate 17.1. La realizzazione di interventi, compresi quelli di mitigazione e consolidamento, e lo svolgimento di specifiche attività nelle aree classificate dal P.A.I. in condizioni di pericolosità e di sito d'attenzione, sono subordinati ad una verifica di compatibilità con gli obiettivi del Piano, e devono garantire il rispetto delle procedure e delle limitazioni previste dalle presenti norme. 17.2. La verifica di compatibilità si conclude con un "parere di compatibilità" rilasciato sulla base di un apposito "studio di compatibilità". La procedura può essere avviata da soggetti pubblici (Enti Locali, Enti pubblici e società di pubblico servizio) e privati. Nel caso di soggetti privati la richiesta di parere deve essere presentata per il tramite del Comune, e da questi formalmente condivisa per gli aspetti di competenza. 17.3. Per le aree a pericolosità "P3" e "P4", e per i "siti di attenzione" il parere di compatibilità è rilasciato dall'Autorità competente. Il parere è rilasciato con le modalità e nei casi previsti dalle presenti norme. Ai fini del rilascio del parere gli Enti Locali, gli Enti pubblici e le società di pubblico servizio, trasmettono uno studio di compatibilità che, sulla base di indagini di dettaglio, e con riferimento alle specifiche tematiche coinvolte (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), permette di effettuare valutazioni sull'ammissibilità delle attività e/o degli interventi proposti. Lo studio di compatibilità deve essere redatto sulla base degli indirizzi contenuti in Appendice B, C e D. 17.4. Nelle

aree a pericolosità "P0", "P1" e "P2" è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici (generali, attuativi e di settore) vigenti, corredati da studi e indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore. Il parere di compatibilità viene rilasciato dagli Enti preposti al rilascio del provvedimento finale di autorizzazione/concessione che si dovranno avvalere di figure professionali competenti. 17.5. Gli studi e le indagini di cui ai punti 17.3 e 17.4 (di tipo geomorfologico, idraulico o di morfodinamica costiera, a seconda del tipo di pericolosità), sono effettuati ai sensi della normativa in vigore ed estesi ad un ambito (morfologico o ad un tratto di versante o di corso d'acqua o di costa) significativo. Tali studi devono tenere conto degli elaborati cartografici del P.A.I., con riferimento alle diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), onde identificare le interazioni fra le opere previste dagli strumenti urbanistici e il contesto idrogeologico e verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area. 17.6. Ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo per specifici interventi e/o attività da effettuare nelle aree di cui al comma precedente, gli studi previsti dalle vigenti norme devono tenere conto delle previsioni del P.A.I. per le diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica, e morfodinamica costiera), onde verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area. Il parere di compatibilità è allegato al provvedimento di autorizzazione/concessione. 17.7. Nel caso di opere pubbliche d'interesse strategico, l'acquisizione del parere di compatibilità il cui studio preveda un aggiornamento del Piano è subordinato alla valutazione preliminare indicata al punto 16.2. 17.8. Nel caso di interventi da effettuare in area perimetrata P.A.I. i relativi progetti dovranno dimostrare l'assenza di effetti negativi sull'assetto idraulico, sulla dinamica costiera, sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti, prevedendo, se necessario, eventuali misure idonee ad annullare tali effetti. Articolo 18 - Verifica di compatibilità per le opere in sanatoria 18.1. Ai fini del rilascio della eventuale concessione in sanatoria per opere abusive che si trovano in aree perimetrare dal P.A.I., e con riferimento alle procedure, si applica quanto previsto dall'articolo precedente con le limitazioni e i vincoli di cui al presente articolo. 18.2. Fermi restando gli obblighi e i vincoli imposti dalla vigente normativa di settore in materia urbanistica, può essere rilasciato parere favorevole di compatibilità per opere abusive ricadenti in area P.A.I. solo nel caso in cui siano stati realizzati interventi di mitigazione del rischio o siano presenti elementi di mitigazione del rischio, che elevino i livelli di sicurezza e rendano l'opera compatibile con la pericolosità esistente ed in grado di assicurare l'incolumità delle persone. Di tale parere, se espresso da un Ente diverso dall'Autorità competente, se ne potrà tenere conto in sede di aggiornamento del P.A.I., solo se condiviso dalla stessa Autorità competente. 18.3. Per l'esame delle pratiche di sanatoria, al fine di individuare al meglio le problematiche del dissesto in cui ricadono e per far sì che siano scelte le soluzioni più efficaci per la salvaguardia del territorio considerando l'impatto cumulativo che il complesso dei manufatti esistenti ha sull'areale, le stesse dovranno essere trasmesse dall'Amministrazione comunale all'Autorità competente in maniera organica raggruppate per aree interessate dallo stesso areale di pericolosità ed accompagnate da una dichiarazione del Sindaco in cui si attesti l'assenza di ulteriori pratiche nella stessa area. Articolo 19 - Interventi sugli edifici esistenti nelle aree perimetrare 19.1. Nelle aree perimetrare nel PAI gli interventi di conservazione e recupero degli edifici esistenti consentiti dagli articoli seguenti devono comunque essere accompagnati da opere in grado di assicurare l'incolumità delle persone, di rendere gli edifici e le infrastrutture non vulnerabili agli eventi che determinano le condizioni di pericolosità, e resilienti. Le attività consentite e gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso non devono comportare un incremento della presenza di persone. In particolare, nel caso di pericolosità da alluvione o da inondazione marina, sono adottate tecniche per rendere le costruzioni resistenti alle inondazioni (flood proofing). Nel caso di pericolosità geomorfologica o idraulica sono applicati i principi di invarianza idraulica e idrologica rispetto alle condizioni prefigurabili prima della trasformazione urbanistica. (cfr appendice C.). Articolo 21 - Aree a pericolosità molto elevata (P4) ed elevata (P3) 21.1. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) sono vietati: a) gli interventi di nuova edificazione privata, seppur previsti dagli strumenti urbanistici; b) scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività sul territorio che possano esaltare il livello di pericolosità, ad eccezione degli interventi consentiti elencati al comma successivo; nel caso di aree soggette a pericolosità da crollo tali attività devono essere valutate caso per caso previa procedura di compatibilità; c) la localizzazione delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione", nell'ambito dei Piani di Emergenza di Protezione Civile; d) nuove infrastrutture di trasporto o di servizio; e) nuove attività di escavazione e/o prelievo di materiale sciolto o litoide se non in riferimento ad attività di cava oggetto di regolare autorizzazione; f) gli impianti di qualunque deposito anche provvisorio e/o

discarica di materiali, rifiuti o simili. 21.2. Nelle aree a pericolosità “molto elevata” (P4) ed “elevata” (P3) sono consentiti: a) interventi di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale; b) gli interventi di miglioramento statico, di adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione parziale nel rispetto della volumetria e della sagoma esistenti; c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, come definiti dalla vigente normativa di settore, e senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico urbanistico; d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico urbanistico; e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro”

Prezzo base d'asta: € 92.171,40



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.171,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 418, Categoria A2	Superficie	181,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è in pessime condizioni di conservazione. Le pareti sono contraddistinte dalla presenza di quadro fessurativo diffuso, i pavimenti di diversi ambienti sono sconnessi. Le finiture esterne ed interne sono in cattivo stato di manutenzione, così come gli infissi.		
Descrizione:	Fabbricato ad una elevazione terra, costituito da due porzioni. La prima, realizzata in muratura portante, è stata costruita in assenza di titolo edilizio ma è stata altresì oggetto di rilascio della C.E. in sanatoria n.022/97. La seconda porzione è realizzata in ampliamento alla prima ed è costituita da un fabbricato in c.a., realizzata anch'essa abusivamente ma non oggetto di sanatoria. Oggi il fabbricato è suddiviso in due unità abitabili indipendenti. La prima unità (A) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, riposto, disimpegno, letto e bagno, oltre ad una veranda coperta sulla facciata sud. La seconda unità (B) è costituita da: ingresso (ex letto), cucina-pranzo, wc, disimpegno, letto, lettino, oltre ad una tettoia esterna posta sul prospetto ovest. È presente altresì un piccolo vano ricavato dall'affiancamento dei due fabbricati, accessibile direttamente dall'esterno dal lato est. A nord del fabbricato è presente altresì un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura e tetti a falde, destinato a deposito attrezzi agricoli, censito in catasto nella medesima particella		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 434, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 434, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	28.105,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è in atto oggetto di colture nella parte a seminativo. La stradella poderale di accesso alla proprietà risulta dissestata.		
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 434. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 28.105,00 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo ed in piccola parte ad uliveto. Una porzione è occupata dalla stradella privata, che si diparte dalla S.S.113 e che consente l'accesso all'intero lotto ed ai fabbricati descritti al bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Sub. 1, Qualità PORZ RUR FP	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato rurale presente all'atto dell'acquisto non è più esistente ed il terreno di sedime è libero. Si rimanda alla descrizione del Bene 4 della presente relazione.		
Descrizione:	Area con porzione di fabbricato rurale demolito in territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo contraddistinto in catasto al F. 45 part. 161 sub 1. Di tale particella deve prevedersi la rettifica dal punto di vista catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice eseguita, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 161, Qualità Seminativo	Superficie	760,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato originariamente presente all'atto dell'acquisto non è più esistente ed il terreno di sedime è libero.		
Descrizione:	Particella di terreno libero sito nel territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo derivante dalla demolizione di fabbricato identificato in Catasto al foglio 45 part. 161 sub 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice eseguita, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 364, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 364, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	4650,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 364. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 4650 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (2739 mq) ed in parte ad uliveto (1911).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice eseguita, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 322, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 322, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	6050,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 322. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 6050 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (5822 mq) ed in parte ad uliveto (228).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 91, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 91, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	7340,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 91. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7340 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (6788 mq) ed in parte ad uliveto (552).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 351, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 351, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	1620,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 351. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 1620 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (380 mq) ed in parte ad uliveto (1240).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 321, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 321, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	7130,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 321. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7130 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (1928 mq) ed in parte ad uliveto (5202).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 62, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 62, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	22590,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 62. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 22590 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (20252 mq) ed in parte ad uliveto (2338).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il fabbricato descritto al Bene 1 è la residenza della signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.		

